

**UCHWAŁA NR LI/436/2023  
RADY GMINY W ZAKRZEWIE**

z dnia 30 marca 2023 r.

**w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru obrębu  
geodezyjnego Zdziechów, w gminie Zakrzew, powiat radomski, woj. mazowieckie  
– etap I**

Na podstawie art. 14 ust. 8 i art. 20 ust. 1, w związku z art. 28 ust. 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tj. Dz. U. z 2022 r. poz. 503 z późn. zm.) oraz art. 7 ust. 1 pkt 1, art. 18 ust. 2 pkt 5 i art. 40 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tj. Dz.U. z 2023 r. poz. 40) w związku z uchwałą Nr XXV/220/2020 Rady Gminy w Zakrzewie z dnia 15 grudnia 2020 roku w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru obrębu geodezyjnego Zdziechów, w gminie Zakrzew, powiat radomski, woj. mazowieckie i uchwały Nr XXXIII/291/2021 Rady Gminy w Zakrzewie z dnia 22 października 2021 roku w sprawie zmiany uchwały Nr XXV/220/2020 Rady Gminy w Zakrzewie z dnia 15 grudnia 2020 roku w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru obrębu geodezyjnego Zdziechów, w gminie Zakrzew, powiat radomski, woj. mazowieckie i w związku z Rozstrzygnięciem Nadzorczym Nr WNP-I.4131.334.2022.MW1 Wojewody Mazowieckiego z dnia 20 grudnia 2022 r. (Dz. U. Woj. Maz. z 21 grudnia 2022 r. poz. 14070) oraz po stwierdzeniu, że przedmiotowy plan nie narusza ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Zakrzew przyjętego uchwałą Nr XX/96/2012 z dnia 7 marca 2012 r., Rady Gminy w Zakrzewie uchwała, co następuje:

**DZIAŁ I.  
Przepisy wstępne**

**§ 1. 1.** Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla obszaru obrębu geodezyjnego Zdziechów, w gminie Zakrzew, powiat radomski, woj. mazowieckie – etap I, zwany dalej „planem”.

2. Granice obszaru objętego planem, zwanego dalej „obszarem”, przebiegają zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu sporządzonym w skali 1:1000, stanowiącym załącznik Nr 1 do niniejszej uchwały.

3. Załącznikami do uchwały oprócz załącznika Nr 1, o którym mowa w ust. 2 są:

- 1) rozstrzygnięcie Rady Gminy w Zakrzewie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu stanowiące załącznik Nr 2 do niniejszej uchwały;
- 2) rozstrzygnięcie Rady Gminy w Zakrzewie o sposobie realizacji, zapisanych w planie, inwestycji w zakresie infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania, stanowiące załącznik Nr 3 do niniejszej uchwały.
- 3) Załącznik nr 4 – dane przestrzenne miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obejmujące: lokalizację przestrzenną obszaru objętego planem w postaci wektorowej w obowiązującym państwowym systemie odniesień przestrzennych, atrybuty zawierające informacje o planie oraz część graficzną planu w postaci cyfrowej reprezentacji z nadaną georeferencją w obowiązującym państwowym systemie odniesień przestrzennych – zapisane w formie elektronicznej.

**§ 2. 1.** Na obszarze objętym planem ustala się:

- 1) przeznaczenie terenów oraz linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego;
- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu oraz zasady kształtowania krajobrazu;
- 4) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu, maksymalną i minimalną intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, maksymalną wysokość zabudowy, minimalną liczbę miejsc do parkowania

w tym miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową i sposób ich realizacji oraz linie zabudowy i gabaryty obiektów;

- 5) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym;
- 6) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy;
- 7) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej;
- 8) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenów;
- 9) stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;

2. Na obszarze objętym planem nie ustala się:

- 1) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej;
- 2) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;
- 3) granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie przepisów odrębnych, terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa;

3. Z powodu braku okoliczności faktycznie uzasadniających dokonanie takich ustaleń, w planie nie ustala się, pozostałych zagadnień określonych w art. 15 ust. 2 i 3 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

§ 3. 1. Ilekroć w uchwale jest mowa o:

- 1) **planie** – należy przez to rozumieć ustalenia tekstowe i graficzne miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru, o którym mowa w §1 niniejszej uchwały;
- 2) **rysunku planu** - należy przez to rozumieć rysunek planu na mapie w skali 1:1000, stanowiący załącznik nr 1 do niniejszej uchwały;
- 3) **linii rozgraniczającej** – należy przez to rozumieć linię rozgraniczającą tereny o różnym przeznaczeniu i różnych zasadach zagospodarowania ustalone planem;
- 4) **ustawie** - należy przez to rozumieć ustawę o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z dnia 27 marca 2003 roku;
- 5) **przepisach odrębnych** - należy przez to rozumieć przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi, w tym techniczno-budowlanymi;
- 6) **przeznaczeniu terenu** - należy przez to rozumieć ustalone planem dla terenu kategorii przeznaczenia podstawowego lub uzupełniającego, w tym mieszczące się w danym przeznaczeniu funkcje obiektów;
- 7) **przeznaczeniu podstawowym** - należy przez to rozumieć przeznaczenie terenu pod funkcje, których udział w zagospodarowaniu lub zabudowie jest przeważający w sposób określony w ustaleniach szczegółowych planu;
- 8) **przeznaczeniu uzupełniającym** - należy przez to rozumieć przeznaczenie, które uzupełnia przeznaczenie podstawowe w sposób określony w ustaleniach planu; realizacja przeznaczenia uzupełniającego może następować przed przeznaczeniem podstawowym;
- 9) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** – wyznaczona na rysunku planu linia ograniczająca obszar, na której dopuszcza się realizację budynków lub rozbudowy i nadbudowy istniejących;
- 10) **terenie** - należy przez to rozumieć fragment obszaru o określonym przeznaczeniu ograniczony liniami rozgraniczającymi i oznaczony symbolem, w którym cyfra oznacza numer terenu w obszarze, a litery oznaczają przeznaczenie terenu;
- 11) **usługach** - należy przez to rozumieć obiekty niemieszkalne wolno stojące lub wbudowane w inne obiekty, służące prowadzeniu działalności zaspokajającej potrzeby ludności oraz służące działalności wytwórczej nie związanych z produkcją dóbr materialnych metodami przemysłowymi oraz działalność rzemieślniczą, z wykluczeniem obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży większej niż 2000,00 m<sup>2</sup>;

- 12) **produkcja przemysłowa** – należy przez to rozumieć obiekty wolno stojące lub wbudowane w inne obiekty, służące prowadzeniu nierolniczej działalności gospodarczo-technicznej, której celem jest masowe wytwarzanie produktów;
- 13) **składy i magazyny** – obiekty służące działalności związanej ze składowaniem i magazynowaniem towarów i produktów, wraz z obiektami towarzyszącymi;
- 14) **przedsięwzięcie uciążliwe** - przedsięwzięcie zaliczone, na podstawie przepisów odrębnych, do kategorii przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko;
- 15) **przedsięwzięcie nieuciążliwe** - należy przez to rozumieć przedsięwzięcie, którego uciążliwość, rozumiana jest jako przekroczenie standardów obowiązujących na podstawie przepisów odrębnych, nie wykracza poza granice działki budowlanej, na której jest realizowane i które nie jest zakwalifikowane do kategorii przedsięwzięć zawsze znacząco oddziaływać na środowisko;
- 16) **strefa ochronna napowietrznej linii elektroenergetycznej** – strefa oddziaływania linii elektroenergetycznej zajmująca pas technologiczny o szerokości 14, 0 m (po 7,0 m w obie strony od osi linii), który ze względu na ochronę przed szkodliwym dla ludzi i środowiska promieniowaniem elektromagnetycznym oraz ze względu na potrzeby eksploatacyjne tej linii, wymaga uwzględnienia ograniczeń w zagospodarowaniu terenu;
- 17) **ciągu komunikacyjnym** - należy przez to rozumieć przestrzeń urządzoną w sposób umożliwiający pełnienie funkcji dojścia, dojazdu lub dojścia i dojazdu do nieruchomości, wydzieloną liniami rozgraniczającymi teren drogi publicznej lub wewnętrznej lub też zlokalizowaną w obrębie terenu o innej funkcji;
- 18) **ciągu pieszo-jezdnym** – należy przez to rozumieć ciąg komunikacyjny, na którym ruch pojazdów i pieszych może się odbywać bez ich wzajemnej segregacji;
- 19) **obiekt towarzyszący** – należy przez to rozumieć obiekt pełniący funkcję zaplecza technicznego, magazynowego, infrastruktury technicznej, komunikacyjnego, parkingowego, administracyjnego, socjalnego, wyłącznie dla funkcji zagospodarowania realizujących przeznaczenie terenu, na którym obiekt ten jest zlokalizowany;
- 20) **zieleń naturalna** - zieleń niska, średnia lub wysoka powstała samoistnie;
- 21) **zieleń izolacyjna** – nasadzenia drzew i krzewów o strukturze gatunkowej i przestrzennej optymalnej do pełnienia funkcji izolacyjno-ochronnych od innych terenów lub obiektów;
- 22) **dach płaski** – dach o kącie nachylenia połaci dachowych do 12°;
- 23) **dach stromy** – dach o kącie nachylenia połaci dachowych powyżej 12°;
- 24) **dach zielony** – specjalny wielowarstwowy dach z nasadzeniami z roślin wieloletnich, stanowiący powierzchnię biologicznie czynną.

2. Pojęcia i określenia użyte w ustaleniach planu, a nie zdefiniowane w ust. 1, należy rozumieć zgodnie z definicjami określonymi w przepisach odrębnych.

§ 4. 1. Obowiązujące ustalenia planu to następujące oznaczenia graficzne występujące na rysunku planu:

- 1) granice obszaru objętego planem;
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 4) zwymiarowane odległości mierzone w metrach;
- 5) oznaczenia literowe i cyfrowe, dotyczące przeznaczenia terenów;
- 6) strefa ochronna napowietrznej linii elektroenergetycznej.

2. Pozostałe oznaczenia graficzne, nie wymienione w ust. 1, a oznaczone na rysunku planu, mają charakter informacyjny.

**DZIAŁ II.**  
**Ustalenia ogólne**  
**Rozdział 1.**

**Przeznaczenie terenu oraz linie rozgraniczające o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania**

§ 5. 1. Ustalenia w zakresie przeznaczenia i zasad zagospodarowania terenów dla obszaru objętego planem określa się w podziale na:

- 1) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej, oznaczone symbolem MN/U;
- 2) teren zabudowy usługowo – produkcyjnej oznaczony symbolem U/P;
- 3) teren zabudowy usługowej lub składowo - magazynowej, oznaczony symbolem U/PS;
- 4) teren zieleni naturalnej, oznaczony symbolem Zn;
- 5) teren wód powierzchniowych śródlądowych oznaczony symbolem WS;
- 6) teren drogi publicznej klasy głównej KDG;
- 7) tereny dróg publicznych klasy lokalnej, oznaczone symbolem KDL;
- 8) teren drogi publicznej klasy dojazdowej, oznaczony symbolem KDD;
- 9) tereny dróg wewnętrznych, oznaczone symbolem KDW.

2. Linie rozgraniczające tereny, o których mowa w ust. 1 powyżej, określono jak na rysunku planu.

3. Szczegółowe określenie funkcji realizujących przeznaczenie terenów, o którym mowa w ust. 1 powyżej, oraz określenie zasad ich lokalizacji w ramach przeznaczenia poszczególnych terenów, zostały zawarte w Dziale III (Ustalenia szczegółowe dla terenów).

§ 6. 1. Na całym obszarze objętym planem dopuszcza się lokalizację wszelkich zadań służących realizacji celów publicznych. Ich realizacja na poszczególnych terenach funkcjonalnych musi być zgodna z ustaleniami szczegółowymi w zakresie warunków, zasad i standardów kształtowania zabudowy, zagospodarowania terenu oraz podziału na działki.

**Rozdział 2.**  
**Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego**

§ 7. 1. Nakazuje się sytuowanie budynków z uwzględnieniem wyznaczonych na rysunku planu nieprzekraczalnych linii zabudowy – zwanych dalej liniami zabudowy, z zastrzeżeniem § 9.

- 1) linie zabudowy nie dotyczą: ogrodzeń, stanowisk postojowych, urządzeń infrastruktury technicznej, zadaszeń nad wejściami, budynków technicznych, części podziemnych budynku, gzymsów, podokienników, pochylni, tarasów, balkonów, wykuszy, schodów zewnętrznych, ani tymczasowych obiektów budowlanych.

2. Dopuszcza się lokalizację budynków technicznych poza wyznaczonymi na rysunku planu liniami zabudowy, z zachowaniem pozostałych ustaleń planu i przepisów odrębnych.

§ 8. 1. Na obszarze objętym planem nakazuje się:

- 1) zagospodarowanie terenów, zgodnie z ustaleniami szczegółowymi określonymi dla poszczególnych terenów;
- 2) parametry nowo wydzielonych działek budowlanych powstałych w wyniku podziału nieruchomości muszą być zgodne z parametrami działek powstałych w wyniku scalenia i podziału nieruchomości zawartymi w §13; wymogu nie stosuje się dla działek wydzielonych w celu polepszenia warunków zagospodarowania działki sąsiedniej oraz regulacji stanów prawnych nieruchomości, oraz działek wydzielonych pod budowę obiektów infrastruktury technicznej, drogi publiczne, drogi wewnętrzne, dojścia, dojazdy;
- 3) w zakresie kolorystyki budynków, materiałów elewacji i dachów:
  - a) obowiązek stosowania ujednoczonych materiałów wykończeniowych i kolorystyki we wszystkich budynkach zlokalizowanych na działce budowlanej,
  - b) materiały wykończeniowe:
    - dachów – dachówka, blachodachówka, blacha płaska, gont drewniany, gont bitumiczny, łupek; na dachach płaskich – dowolne; dachy zielone,

- elewacji – drewno, tynk, cegła licowa, szkło, kamień, metal, okładziny ceramiczne i betonowe,
- zakaz stosowania na ścianach budynków okładzin winylowych (typu siding) oraz z odpadów ceramicznych,

c) kolorystyka budynków:

- dachów – dla barwionych materiałów pokrycia dachowego: czerwień, brąz, grafit – odcienie zbliżone do materiałów naturalnych; dla niebarwionych ich kolor naturalny,
- elewacji - cegła, drewno, kamień w naturalnych barwach, metal, szkło, beton, ceramika na powierzchniach innych – kolory jasne pastelowe, inne barwy dopuszcza się na fragmentach budynku, nieprzekraczających 30% elewacji.

**§ 9. 1.** Ustala się następujące zasady dotyczące rozbudowy, nadbudowy, przebudowy istniejącej zabudowy:

- 1) dopuszcza się przebudowy, docieplenie, zmiany sposobu użytkowania istniejących obiektów, niezależnie od sposobu ich usytuowania względem ustalonych w niniejszym planie linii zabudowy;
- 2) rozbudowy i nadbudowy budynków istniejących dopuszcza się z zachowaniem ustalonych w niniejszym planie linii zabudowy.

2. Budynki lub części budynków pełniących funkcje użyteczności publicznej nakazuje się realizować z uwzględnieniem przystosowania tych budynków i zagospodarowania terenu do korzystania przez osoby niepełnosprawne, zgodnie z wymogami określonymi w przepisach odrębnych.

3. Obiekty usługowe, produkcyjne, składowe i magazynowe nakazuje się projektować z uwzględnieniem obowiązujących przepisów odrębnych z zakresu obrony cywilnej i obronności kraju.

4. Przy realizacji przeznaczenia terenów nakazuje się zapewnienie warunków bezpieczeństwa w zakresie ochrony przeciwpożarowej zgodnie z wymaganiami określonymi w przepisach odrębnych, w tym dotyczących:

- 1) dróg pożarowych;
- 2) przeciwpożarowego zaopatrzenia w wodę.

### **Rozdział 3.**

#### **Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu oraz zasady kształtowania krajobrazu**

**§ 10. 1.** W granicach planu nie występują obszarowe i indywidualne formy ochrony przyrody, dla których ustalono zasady ochrony na podstawie przepisów odrębnych.

2. Zakazuje się:

- 1) lokalizacji nowych zakładów stwarzających zagrożenie wystąpienia poważnej awarii przemysłowej;
- 2) inwestycji mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, w rozumieniu przepisów odrębnych, z wyjątkiem inwestycji celu publicznego.

3. Nakazuje się kształtowanie komfortu akustycznego w środowisku poprzez uzyskanie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku, zgodnie z przepisami odrębnymi.

4. Ustala się następujące zasady ochrony ukształtowania powierzchni ziemi i jej pokrycia:

- 1) zakazuje się eksploatacji surowców mineralnych;
- 2) ustala się zasady kształtowania zadrzewień zlokalizowanych w liniach rozgraniczających dróg, jak następuje:
  - a) w przypadku realizacji inwestycji drogowych nakazuje się uzupełnianie istniejących szpalerów drzew w miejscach niekolidujących z infrastrukturą techniczną,
  - b) dopuszcza się sukcesywną wymianę istniejących drzew i krzewów na gatunki o odporności odpowiedniej dla obsadzania dróg,
  - c) prowadzenie zabiegów pielęgnacyjnych oraz wycinki istniejących drzew i krzewów – zgodnie z przepisami odrębnymi w zakresie ochrony przyrody.

5. W celu ochrony powietrza atmosferycznego oraz ochrony przed hałasem i polami elektromagnetycznymi ustala się, że lokalizowane na poszczególnych działkach budowlanych przedsięwzięcia, których funkcjonowanie wiąże się z emisją zanieczyszczeń atmosferycznych, hałasu i pól elektromagnetycznych, nie mogą powodować poza granicami tych działek przekroczenia standardów jakości powietrza i przekroczenia poziomów hałasu, i pól elektromagnetycznych określonych w przepisach odrębnych.

6. Wprowadza się obowiązek zapewnienia powierzchni biologicznie czynnych pokrytych zielenią urządzoną, zgodnie ze wskaźnikami określonymi w ustaleniach szczegółowych dla poszczególnych terenów.

7. Ustala się następujące zasady ochrony gleby, wód powierzchniowych i podziemnych:

- 1) obowiązuje utrzymanie standardów jakości środowiska w zakresie wód, gleby i ziemi, określonych w przepisach odrębnych;
- 2) obowiązuje ochrona wód podziemnych na obszarze objętym planem, znajdujących się w granicach Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 405 Niecka Radomska, poprzez:
  - a) zakaz lokalizacji obiektów budowlanych, w których prowadzona działalność może spowodować zanieczyszczenie powierzchni ziemi i wód, bez zaprojektowania i wykonania w tym zakresie zabezpieczeń według obowiązujących przepisów odrębnych,
  - b) zakazuje się urządzania miejsc stałego i tymczasowego składowania odpadów w miejscach do tego nieprzygotowanych i bez uprzedniego uszczelnienia i zabezpieczenia przed przenikaniem zanieczyszczeń do ziemi i wód,
- 3) gospodarowanie odpadami oraz gromadzenie odpadów – zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi.

#### **Rozdział 4.**

##### **Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu**

**§ 11.** 1. Dla zabudowy nakazuje się urządzenie miejsc do parkowania dla samochodów osobowych jako stanowiska postojowe, w łącznej liczbie nie mniejszej niż wynikająca z następujących wskaźników:

- 1) budynki mieszkalne jednorodzinne w zabudowie wolnostojącej, bliźniaczej lub szeregowej: 1 stanowisko postojowe na 1 mieszkanie;
- 2) funkcje produkcyjne: 3 stanowiska postojowe na 10 zatrudnionych;
- 3) funkcje magazynowe i składowe: 2 stanowiska postojowe na 1000 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej;
- 4) handel i usługi: 3 stanowiska postojowe na 100 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej;
- 5) funkcje biurowe: 3 stanowiska postojowe na 100 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej;

2. Stanowiska postojowe, o których mowa w ust. 1, należy lokalizować w granicach danej działki budowlanej, na której znajdują się te obiekty, jeżeli przepisy szczegółowe nie stanowią inaczej.

3. Zmniejszenie o 50% liczby stanowisk postojowych w stosunku do liczby wynikającej z zastosowania wskaźników, o których mowa w ust. 1 pkt 4, dopuszcza się w przypadku działek budowlanych z budynkiem lub budynkami handlowymi o łącznej powierzchni sprzedaży nie większej niż 60,0 m<sup>2</sup>.

4. Liczba stanowisk postojowych dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową – zgodnie z przepisami odrębnymi.

5. Dla zabudowy i zagospodarowania terenu z funkcjami innymi niż funkcja mieszkaniowa, nakazuje się urządzenie miejsc i urządzeń parkingowych dla rowerów w liczbie nie mniejszej niż 5% liczby wynikającej ze wskaźników określonych w ust. 1.

**§ 12.** 1. Ustalenia w zakresie kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu, w tym maksymalnej i minimalnej intensywności zabudowy jako wskaźników powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, minimalnego udziału procentowego powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, maksymalnej wysokości zabudowy oraz gabarytów obiektów – zostały zawarte w ustaleniach Działu III (Ustalenia szczegółowe dla terenów).

## **Rozdział 5.**

### **Szczegółowe zasady scalania i podziału nieruchomości**

**§ 13.** 1. Realizacja przeznaczenia terenów w planie nie jest uwarunkowana uprzednim scaleniem i podziałem nieruchomości, wobec czego nie określa się granic obszarów wymagających przeprowadzenia scalenia i podziału nieruchomości.

2. W przypadku scalenia i podziału nieruchomości dokonywanego na wniosek podmiotów określonych w przepisach odrębnych, ustala się następujące szczegółowe zasady i warunki scalenia i podziału nieruchomości:

- 1) kąt położenia granic bocznych działek w stosunku do linii rozgraniczających dróg obsługujących te działki – w przedziale 70°-110°;
- 2) minimalną powierzchnię nowo uzyskiwanych działek:
  - a) na terenie MN/U:
    - 800 m<sup>2</sup> dla budynków wolnostojących,
    - 600 m<sup>2</sup> dla budynków w zabudowie bliźniaczej;
  - b) na terenie U/P
    - 1000 m<sup>2</sup>;
  - c) na terenie U/PS
    - 1000 m<sup>2</sup>;
- 3) minimalną szerokość frontów działek:
  - a) na terenie MN/U:
    - 16 m dla budynków wolnostojących,
    - 9 m dla budynków w zabudowie bliźniaczej;
  - b) na terenie U/P:
    - nie określa się,
  - c) na terenie U/PS
    - nie określa się.
- 4) dopuszcza się działki o powierzchni mniejszej niż ustalona w pkt. 2 powyżej, wyłącznie pod obiekty infrastruktury technicznej, drogi publiczne, drogi wewnętrzne, dojścia, dojazdy, działki wydzielone w celu poprawienia warunków zagospodarowania działki sąsiedniej oraz regulacji stanów prawnych nieruchomości.

## **Rozdział 6.**

### **Szczegółne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy**

**§ 14.** 1. Na obszarze objętym planem obowiązują warunki korzystania z wód regionu wodnego Środkowej Wisły i zlewni rzeki Radomki, określone w przepisach odrębnych.

2. Obszar objęty planem znajduje się w całości w obrębie jednolitej części wód podziemnych przeznaczonych do poboru wody na potrzeby zaopatrzenia ludności w wodę przeznaczoną do spożycia nr 87, podlegającej ochronie na zasadach określonych w przepisach odrębnych.

3. Na obszarze objętym planem zakazuje się lokalizacji:

- 1) przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, przy czym zakaz ten nie dotyczy zmiany lasu na użytek rolny, wylesień, gospodarowania wodą w rolnictwie, inwestycji celu publicznego, w tym z zakresu łączności publicznej, z zastrzeżeniem ustaleń szczegółowych;
- 2) zakładów stwarzających zagrożenie wystąpienia poważnej awarii przemysłowej.

4. Na obszarze objętym planem nie występują strefy ochronne ujęć wody ani obszary ochronne zbiorników wód śródlądowych.

5. W strefie ochronnej napowietrznej linii elektroenergetycznej średniego napięcia, wyznaczonej w odległości 7,0 m od osi linii:

- 1) zakazuje się lokalizacji zabudowy mieszkaniowej;
- 2) odległości zabudowy innej niż mieszkaniowa od przewodów linii, nakazuje się ustalać na podstawie przepisów odrębnych;
- 3) zakazuje się nasadzeń drzew o wysokości powyżej 2,0 m oraz nakazuje się utrzymanie istniejącego drzewostanu w sposób uniemożliwiający przekroczenie wysokości 2,0 m.

6. Ustalenia zawarte w ust. 5 obowiązują do czasu skablowania lub przełożenia danej linii elektroenergetycznej.

7. Na terenie objętym planem nie obowiązują nieprzekraczalne ograniczenia wysokości obiektów budowlanych oraz naturalnych zgodnie z planem generalnym i z dokumentacją rejestracyjną lotniska Radom-Sadków.

## **Rozdział 7.**

### **Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej**

**§ 15.** 1. Plan wyznacza tereny dróg publicznych i dróg wewnętrznych, oznaczone na rysunku planu symbolami literowymi

- 1) KDG – teren drogi klasy głównej;
- 2) KDL – tereny dróg klasy lokalnej;
- 3) KDD – teren drogi klasy dojazdowej;
- 4) KDW – tereny dróg wewnętrznych.

2. Linie rozgraniczające tereny, o których mowa w ust. 1 pkt 1) - 3) są liniami rozgraniczającymi drogi w rozumieniu przepisów odrębnych.

**§ 16.** 1. Przy zagospodarowaniu terenów dróg publicznych, w zakresie nieuregulowanym ustaleniami niniejszego planu, obowiązują wymagania w zakresie parametrów przestrzennych i technicznych poszczególnych elementów zagospodarowania terenów określone w przepisach odrębnych.

2. Realizację inwestycji z zakresu przebudowy dróg publicznych oraz sieci uzbrojenia i urządzeń infrastruktury technicznej w dotychczasowych granicach pasów drogowych dopuszcza się na zasadach określonych w przepisach odrębnych.

**§ 17.** 1. W zakresie określenia warunków powiązań komunikacyjnych z układem zewnętrznym ustala się, że powiązanie obszaru objętego planem z układem zewnętrznym zapewniać będzie istniejąca droga publiczna kategorii wojewódzkiej nr 740 klasy głównej „G” oraz drogi klasy lokalnej „L”, droga klasy dojazdowej „D”, projektowane drogi wewnętrzne:

- 1) dopuszcza się obsługę komunikacyjną działek budowlanych za pośrednictwem dróg usytuowanych poza obszarem planu;
- 2) dopuszcza się obsługę komunikacyjną działek budowlanych na zasadach służebności gruntowej, zgodnie z wymogami określonymi w przepisach odrębnych;
- 3) w przypadku wydzielania w obrębie obszaru objętego planem dróg wewnętrznych, drogi te powinny mieć parametry nie mniejsze niż określone w przepisach odrębnych dla dojazdów i dojazdów, a w przypadku obsługi zabudowy wymagającej dróg pożarowych – dla dróg pożarowych dla odpowiedniego typu zabudowy.

**§ 18.** 1. Dopuszcza się możliwość realizacji dróg rowerowych i innych elementów komunikacji rowerowej na całym obszarze planu.

2. Dopuszcza się możliwość realizacji ciągów pieszych i innych elementów komunikacji pieszej na całym obszarze planu.

3. Dopuszcza się możliwość realizacji ciągów pieszo-jezdnych na całym obszarze planu.

**§ 19.** Ustala się dostosowanie zagospodarowania, zwłaszcza urządzeń ruchu pieszego, do potrzeb osób niepełnosprawnych, w szczególności: chodników, pochylni, schodów, przejść przez jezdnie poprzez:

- 1) obniżenie do poziomu jezdni krawężnika w miejscach przejść dla pieszych i w miejscach postojowych wskazanych dla osób niepełnosprawnych – zgodnie z przepisami odrębnymi;



2) zastosowanie pasa nawierzchni o wyróżniającej się fakturze, wyczuwalnej dla osób z dysfunkcją wzroku na chodnikach przed krawężnikami opuszczonymi do poziomu jezdni, w rejonach przejść dla pieszych.

**§ 20.** 1. Budowa i przebudowa urządzeń i sieci infrastruktury technicznej jak i wszelkie zmiany w zagospodarowaniu terenu objętego planem i jego otoczeniu wynikające z realizacji niniejszego planu, nie mogą utrudniać funkcjonowania i czynności eksploatacyjnych urządzeń naziemnych i podziemnych infrastruktury technicznej.

2. Dopuszcza się budowę, rozbudowę i przebudowę urządzeń i sieci infrastruktury technicznej, wynikających z realizacji niniejszego planu - zgodnie z zasadami wynikającymi z przepisów odrębnych.

3. Projektowane sieci i urządzenia uzbrojenia technicznego, o charakterze ogólnolokalnym lub tranzytowym należy lokalizować w obrębie terenów ciągów komunikacyjnych lub innych terenów publicznie dostępnych.

4. Dopuszcza się lokalizację ww. sieci i urządzeń poza liniami rozgraniczającymi ciągów komunikacyjnych pod warunkiem zapewnienia dostępności celem prowadzenia czynności eksploatacyjnych.

5. Ostateczny przebieg tras projektowanych przewodów uzbrojenia technicznego wraz z wymiarowaniem tych przewodów, należy ustalić na etapie projektowania i ich realizacji. Należy stosować minimalne średnice przewodów: dla wodociągu Ø 150 mm, dla kanalizacji sanitarnej Ø 200 mm, dla kanalizacji deszczowej Ø 300 mm, dla gazociągu 32 mm.

6. Przy lokalizacji wszelkiego rodzaju obiektów budowlanych należy zachować od infrastruktury technicznej odległości bezpieczne, zgodnie z wymogami przepisów odrębnych.

7. Ustala się zasady **zaopatrzenia w wodę**:

- 1) z komunalnego systemu zaopatrzenia w wodę;
- 2) dopuszcza się zaopatrzenie w wodę do celów bytowo-gospodarczych i technologicznych z ujęć własnych, na zasadach określonych w przepisach odrębnych;
- 3) ustala się zaopatrzenie w wodę dla potrzeb przeciwpożarowych z gminnej sieci wodociągowej lub poprzez indywidualny system zaopatrzenia w wodę, na zasadach określonych w przepisach odrębnych;
- 4) parametry sieci wodociągowej nakazuje się projektować zgodnie z przepisami odrębnymi, z uwzględnieniem funkcji zabezpieczenia przeciwpożarowego.

8. Ustala się **odprowadzenie ścieków bytowych, komunalnych i przemysłowych**:

- 1) do komunalnego systemu kanalizacji, na zasadach określonych w przepisach odrębnych;
- 2) dopuszcza się odprowadzenie ścieków bytowych, komunalnych i przemysłowych do zbiorników na nieczystości ciekłe lub przydomowych oczyszczalni, na zasadach określonych w przepisach odrębnych;
- 3) zakazuje się zrzutów ścieków bytowych, komunalnych lub przemysłowych do wyodrębnionego systemu odprowadzania wód opadowych i roztopowych;
- 4) jakość odprowadzanych ścieków winna odpowiadać warunkom fizykochemicznym, określonym w przepisach odrębnych.

9. Ustala się zasady **odprowadzania wód opadowych lub roztopowych**:

- 1) odprowadzenie wód opadowych i roztopowych na odpowiednio do tego celu przygotowane powierzchnie biologicznie czynne lub za pomocą systemu kanalizacji deszczowej, drenażu lub rowów melioracyjnych z uwzględnieniem warunków geologicznych oraz z zachowaniem wymogów określonych w przepisach odrębnych;
- 2) dopuszcza się odprowadzenie wód opadowych do wód, z zachowaniem wymagań określonych w przepisach odrębnych;
- 3) dopuszcza się budowę i funkcjonowanie zbiorników retencyjnych, retencyjno-chłonnych, bioretencyjnych, oczyszczalni wód opadowych lub roztopowych, z zachowaniem wszelkich zasad ochrony środowiska i pod warunkiem nie dopuszczenia do zmian stosunków wodnych na działkach sąsiednich;
- 4) zakazuje się zrzutu wód opadowych lub roztopowych do wyodrębnionego systemu kanalizacji sanitarnej;
- 5) jakość odprowadzanych wód opadowych lub roztopowych winna odpowiadać warunkom fizykochemicznym określonym w przepisach odrębnych.

#### 10. Ustala się **zaopatrzenie w energię ciepłą**:

- 1) z sieci ciepłowniczej;
- 2) z indywidualnych lub zbiorowych lokalnych źródeł ciepła, z zachowaniem wymogów ochrony środowiska, określonych w przepisach odrębnych;
- 3) dopuszcza się wykorzystanie do celów grzewczych urządzeń odnawialnych źródeł energii, wykorzystujących w procesie przetwarzania wyłącznie energię promieniowania słonecznego, geotermalną lub aerotermalną, z zastrzeżeniem pkt 4;
- 4) zakazuje się realizacji urządzeń wolnostojących o mocy zainstalowanej większej niż 100 kW.

#### 11. Ustala się zasady **zaopatrzenia w gaz i systemu gazowniczego**:

- 1) z sieci gazowej;
- 2) dopuszcza się zaopatrzenie w gaz ze zbiorników na gaz płynny LPG i LNG oraz realizację stacji redukcyjnych gazu, z zachowaniem wymogów określonych w przepisach odrębnych.

#### 12. Ustala się zasady **zaopatrzenia w energię elektryczną**:

- 1) z sieci systemu elektroenergetycznego;
- 2) dopuszcza się uzyskiwanie energii elektrycznej z urządzeń odnawialnych źródeł energii, wykorzystujących w procesie przetwarzania wyłącznie energię promieniowania słonecznego, z zastrzeżeniem pkt 4;
- 3) zakazuje się realizacji urządzeń wolnostojących o mocy zainstalowanej większej niż 100 kW;
- 4) dopuszcza się lokalizację punktów ładowania i odbioru energii elektrycznej.

#### 13. Ustala się w zakresie **urządzeń wodnych**:

- 1) dopuszcza się budowę urządzeń wodnych;
- 2) zakazuje się niszczenia lub uszkodzenia istniejących urządzeń wodnych, a tym samym utrudniania swobodnego spływu wód;
- 3) dopuszcza się rozbudowę i przebudowę istniejących urządzeń wodnych, z zachowaniem wymogów określonych w przepisach odrębnych.

14. W zakresie telekomunikacji ustala się dostęp do usług telekomunikacyjnych za pomocą istniejących i projektowanych sieci telekomunikacyjnych lub drogą radiową, w tym z wykorzystaniem sieci szerokopasmowych.

15. Budowa, rozbudowa i przebudowa sieci i urządzeń telekomunikacji publicznej – na zasadach określonych w przepisach odrębnych.

### **Rozdział 8.**

#### **Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenów**

§ 21. 1. Dopuszcza się wykorzystanie terenów i obiektów w sposób dotychczasowy, w zakresie zachowania funkcji terenu, formy zabudowy i zagospodarowania terenu, do czasu ich zagospodarowania zgodnie z ustaleniami planu.

2. Dopuszcza się możliwość zachowania istniejącej zabudowy o funkcji innej niż ustalone w planie przeznaczenie terenu, z możliwością dokonywania jej rozbudowy, nadbudowy, przebudowy oraz remontów.

3. Lokalizację obiektów tymczasowych dopuszcza się na zasadach określonych w przepisach odrębnych, z zachowaniem wymogu ograniczenia ekspozycji tych obiektów w kierunku dróg publicznych.

### **Rozdział 9.**

#### **Stawki procentowe**

§ 22. 1. Ustala się stawki procentowe, stanowiące podstawę do określenia jednorazowej opłaty od wzrostu wartości nieruchomości, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym:

- a) 5% dla terenów o przeznaczeniu oznaczonym symbolem 1MN/U, 2MN/U, 3MN/U, 4MN/U, 5MN/U, 6MN/U, 7MN/U, 8MN/U, 9MN/U, 1U/PS, 1U/P;

- b) 0% dla terenów o przeznaczeniu oznaczonym symbolem 1 Zn, 1WS, 1KDG, 1KDL, 2KDL, 1KDD, 1KDW, 2KDW, 3KDW, 4KDW, 5KDW.

### **DZIAŁ III.**

#### **Ustalenia szczegółowe dla terenów**

#### **Rozdział 10.**

#### **Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej**

§ 23. 1. Dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej, oznaczonych na rysunku planu symbolami 1MN/U, 2MN/U ustala się następujące zasady zabudowy i zagospodarowania:

**1) Ustala się następujące przeznaczenie podstawowe terenu:**

- a) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna,
- b) zabudowa usługowa realizowana jako przedsięwzięcia nieuciążliwe z zastrzeżeniem punktu 3.

**2) Ustala się następujące przeznaczenie uzupełniające terenu:**

- a) obiekty towarzyszące,
- b) zieleń urządzona,
- c) infrastruktura techniczna.

**3) Zakazuje się lokalizacji usług z zakresu:**

- a) stacji paliw, transportu, logistyki i spedycji, warsztatów samochodowych, myjni, krematoriów,
- b) usług i handlu detalicznego o powierzchni sprzedaży powyżej 200 m<sup>2</sup>,
- c) budynków o powierzchni zabudowy powyżej 1500 m<sup>2</sup>.

**4) Zasady realizacji przeznaczenia terenu.**

- a) ustala się realizację przeznaczenia w postaci budynków mieszkalnych jednorodzinnych w formie zabudowy wolno stojącej lub bliźniaczej,
- b) dopuszcza się zmianę sposobu użytkowania lokali z mieszkalnych w budynkach mieszkalnych jednorodzinnych na lokale o funkcji usługowej, a także zmianę rodzaju prowadzonych usług w lokalach usługowych i dostosowanie ich wymagań określonej działalności,
- c) lokale usługowe powinny być oddzielone od lokali mieszkalnych poprzez lokowanie ich w odrębnych częściach budynku, należy zapewnić oddzielne wejścia do części usługowej i mieszkalnej,
- d) dopuszcza się realizację przeznaczenia podstawowego i uzupełniającego na jednej działce budowlanej lub odrębnie na poszczególnych działkach budowlanych,
- e) dopuszcza się dobudowanie budynków usługowych do budynków mieszkalnych, mieszkalno-usługowych.

**5) Zasady kształtowania zabudowy.**

- a) linie zabudowy – nakazuje się lokalizację nowej zabudowy w obrębie nieprzekraczalnych linii zabudowy (rysunek planu),
- b) zasady lokalizacji zabudowy względem granic z działkami sąsiednimi - zgodnie z przepisami odrębnymi,
- c) dopuszcza się lokalizację budynków gospodarczych w granicy z działek powstałych w wyniku podziału objętego planem terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej MN/U,
- d) dopuszcza się rozbudowę, nadbudowę i przebudowę oraz zmianę sposobu użytkowania obiektów budowlanych,
- e) wskazuje się strefę ochronną napowietrznej linii elektroenergetycznej średniego napięcia, w której obowiązują ograniczenia zgodnie z §14 ust. 5.

**6) Wskaźniki zagospodarowania.**

- a) ustala się intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej:
  - minimalna - 0,1,

- maksymalna - 0,9,

- b) ustala się maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej na 30%,
- c) ustala się minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej na 50%.

#### 7) Gabaryty nowej zabudowy:

a) maksymalna wysokość zabudowy:

- budynków mieszkalnych, usługowych i mieszkalnych z funkcją usługową - 12,0 m,
- obiektów towarzyszących, w tym budynków gospodarczych i garażowych związanych z funkcjonowaniem przeznaczenia podstawowego i uzupełniającego - 7 m, realizowanych wyłącznie jako budynki do wysokości jednej kondygnacji nadziemnej,
- budowli - 25 m,

b) geometria dachów:

- budynki mieszkalne i usługowe - dachy strome, o kącie nachylenia do 45°,
- obiektów towarzyszących, w tym budynków gospodarczych i garażowych związanych z funkcjonowaniem przeznaczenia podstawowego i uzupełniającego: dachy płaskie, strome o kącie nachylenia do 45°,

c) szerokość elewacji frontowej – nie określa się.

#### 2. Zasady obsługi komunikacyjnej terenu:

- 1) Ustala się obsługę komunikacyjną terenu za pomocą zjazdów z dróg publicznych i wewnętrznych znajdujących się w planie lub bezpośrednio graniczących z obszarem objętym planem, z zachowaniem wymogów przepisów odrębnych z zakresu dróg publicznych.

### Rozdział 11.

#### Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej

§ 24. 1. Dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej, oznaczonych na rysunku planu symbolami 3MN/U, 4MN/U, 5MN/U, 6MN/U, 7MN/U, 8MN/U, 9MN/U ustala się następujące zasady zabudowy i zagospodarowania:

#### 1) Ustala się następujące przeznaczenie podstawowe terenu:

- a) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna,
- b) zabudowa usługowa realizowana jako przedsięwzięcia nieuciążliwe z zastrzeżeniem punktu 3.

#### 2) Ustala się następujące przeznaczenie uzupełniające terenu:

- a) obiekty towarzyszące,
- b) zieleni urządzona,
- c) infrastruktura techniczna.

#### 3) Zakazuje się lokalizacji usług z zakresu:

- a) stacji paliw, transportu, logistyki i spedycji, warsztatów samochodowych, myjni, krematoriów,
- b) usług i handlu detalicznego o powierzchni sprzedaży powyżej 200 m<sup>2</sup>,
- c) budynków o powierzchni zabudowy powyżej 1500 m<sup>2</sup>.

#### 4) Zasady realizacji przeznaczenia terenu.

- a) ustala się realizację przeznaczenia w postaci budynków mieszkalnych jednorodzinnych w formie zabudowy wolno stojącej lub bliźniaczej,

- b) dopuszcza się zmianę sposobu użytkowania lokali z mieszkalnych w budynkach mieszkalnych jednorodzinnych na lokale o funkcji usługowej, a także zmianę rodzaju prowadzonych usług w lokalach usługowych i dostosowanie ich wymagań określonej działalności,
- c) lokale usługowe powinny być oddzielone od lokali mieszkalnych poprzez lokowanie ich w odrębnych częściach budynku, należy zapewnić oddzielne wejścia do części usługowej i mieszkalnej,
- d) dopuszcza się realizację przeznaczenia podstawowego i uzupełniającego na jednej działce budowlanej lub odrębnie na poszczególnych działkach budowlanych,
- e) dopuszcza się dobudowanie budynków usługowych do budynków mieszkalnych, mieszkalno-usługowych.

#### 5) Zasady kształtowania zabudowy.

- a) linie zabudowy – nakazuje się lokalizację nowej zabudowy w obrębie nieprzekraczalnych linii zabudowy (rysunek planu),
- b) zasady lokalizacji zabudowy względem granic z działkami sąsiednimi - zgodnie z przepisami odrębnymi,
- c) dopuszcza się lokalizację budynków gospodarczych w granicy z działek powstałych w wyniku podziału objętego planem terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej MN/U,
- d) dopuszcza się rozbudowę, nadbudowę i przebudowę oraz zmianę sposobu użytkowania obiektów budowlanych.

#### 6) Wskaźniki zagospodarowania.

- a) ustala się intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej:
  - minimalna - 0,1,
  - maksymalna - 0,9,
- b) ustala się maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej na 30%,
- c) ustala się minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej na 50%.

#### 7) Gabaryty nowej zabudowy:

- a) maksymalna wysokość zabudowy:
  - budynków mieszkalnych, usługowych i mieszkalnych z funkcją usługową - 12,0 m,
  - obiektów towarzyszących, w tym budynków gospodarczych i garażowych związanych z funkcjonowaniem przeznaczenia podstawowego i uzupełniającego - 7 m, realizowanych wyłącznie jako budynki do wysokości jednej kondygnacji nadziemnej,
  - budowli - 25 m,
- b) geometria dachów:
  - budynki mieszkalne i usługowe - dachy strome, o kącie nachylenia do 45°,
  - obiektów towarzyszących, w tym budynków gospodarczych i garażowych związanych z funkcjonowaniem przeznaczenia podstawowego i uzupełniającego: dachy płaskie, strome o kącie nachylenia do 45°,
- c) szerokość elewacji frontowej – nie określa się.

#### 2. Zasady obsługi komunikacyjnej terenu:

- 1) Ustala się obsługę komunikacyjną terenu za pomocą zjazdów z dróg publicznych i wewnętrznych znajdujących się w planie lub bezpośrednio graniczących z obszarem objętym planem, z zachowaniem wymogów przepisów odrębnych z zakresu dróg publicznych.

## **Rozdział 12.**

### **Teren zabudowy usługowo-produkcyjnej**

§ 25. 1. Dla terenu zabudowy usługowo-produkcyjnej, oznaczonego na rysunku planu symbolami **1U/P** ustala się następujące zasady zabudowy i zagospodarowania:

**1) Ustala się następujące przeznaczenie podstawowe terenu:**

- a) usługi,
- b) składy i magazyny,
- c) produkcja przemysłowa.

**2) Ustala się następujące przeznaczenie uzupełniające terenu:**

- a) obiekty towarzyszące,
- b) zieleń urządzona,
- c) zieleń izolacyjna,
- d) infrastruktura techniczna.

**3) Zakazuje się lokalizacji:**

- a) usług z zakresu stacji paliw, transportu, logistyki i spedycji, warsztatów samochodowych, myjni, krematoriów,
- b) usług i handlu detalicznego o powierzchni sprzedaży powyżej 200 m<sup>2</sup>,
- c) budynków o powierzchni zabudowy powyżej 1500 m<sup>2</sup>.

**4) Zasady realizacji przeznaczenia terenu.**

- a) ustala się realizację przeznaczenia podstawowego i uzupełniającego w formie zabudowy wolno stojącej, bliźniaczej i szeregowej,
- b) dopuszcza się realizację przeznaczenia podstawowego i uzupełniającego na jednej działce budowlanej lub odrębnie na poszczególnych działkach budowlanych,
- c) dopuszcza się dobudowę budynku usługowego, produkcyjnego do budynku mieszkalnego albo mieszkalno-usługowego na działce budowlanej,
- d) dopuszcza się rozbudowę, przebudowę, nadbudowę oraz zmianę sposobu użytkowania obiektów budowlanych.

**5) Zasady kształtowania zabudowy.**

- a) linie zabudowy – nakazuje się lokalizację nowej zabudowy w obrębie nieprzekraczalnych linii zabudowy (rysunek planu),
- b) zasady lokalizacji zabudowy względem granic z działkami sąsiednimi - zgodnie z przepisami odrębnymi,
- c) wskazuje się strefę ochronną napowietrznej linii elektroenergetycznej średniego napięcia, w której obowiązują ograniczenia zgodnie z §14 ust. 5.

**6) Wskaźniki zagospodarowania.**

- a) ustala się intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej:
  - minimalna – 0,1,
  - maksymalna – 1,6,
- b) ustala się maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej na 40%,
- c) ustala się minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej na 25%.

**7) Gabaryty nowej zabudowy:**

a) maksymalna wysokość:

- dla budynków usługowych, produkcyjnych, magazynowych, składowych, mieszkalnych - 12,0 m,
- obiektów towarzyszących, w tym budynków gospodarczych i garażowych związanych z funkcjonowaniem przeznaczenia podstawowego i uzupełniającego - 7 m, realizowanych wyłącznie jako budynki do wysokości jednej kondygnacji,
- dla budowli – 25 m,

b) geometria dachów:

- dla budynków mieszkalnych, usługowych, produkcyjnych, magazynowych – dachy strome o kącie nachylenia do 45° i płaskie,
- dla budynków pomocniczych, gospodarczych i garażowych – płaskie i strome o kącie nachylenia do 45°,

c) szerokość elewacji frontowej – nie określa się.

## **2. Zasady obsługi komunikacyjnej terenu:**

- 1) Ustala się obsługę komunikacyjną terenu za pomocą zjazdów z dróg publicznych i wewnętrznych znajdujących się w planie lub bezpośrednio graniczących z obszarem objętym planem, z zachowaniem wymogów przepisów odrębnych z zakresu dróg publicznych.

### **Rozdział 13.**

#### **Teren zabudowy usługowej lub składowo – magazynowej**

§ 26. 1. Dla terenu zabudowy usługowej lub składowo - magazynowej oznaczonego na rysunku planu symbolami **1U/PS** ustala się następujące zasady zabudowy i zagospodarowania:

#### **1) Ustala się następujące przeznaczenie podstawowe terenu:**

- a) usługi,
- b) składy i magazyny.

#### **2) Ustala się następujące przeznaczenie uzupełniające terenu:**

- a) obiekty towarzyszące,
- b) zieleń urządzonej,
- c) zieleń izolacyjna,
- d) infrastruktura techniczna.

#### **3) Zakazuje się lokalizacji:**

- a) usług z zakresu stacji paliw, transportu, logistyki i spedycji, warsztatów samochodowych, myjni, krematoriów,
- b) usług i handlu detalicznego o powierzchni sprzedaży powyżej 200 m<sup>2</sup>,
- c) budynków o powierzchni zabudowy powyżej 1500 m<sup>2</sup>,
- d) zabudowy przemysłowej.

#### **4) Zasady realizacji przeznaczenia terenu.**

- a) ustala się realizację przeznaczenia podstawowego i uzupełniającego w formie zabudowy wolno stojącej, bliźniaczej i szeregowej,
- b) dopuszcza się realizację przeznaczenia podstawowego i uzupełniającego na jednej działce budowlanej lub odrębnie na poszczególnych działkach budowlanych,
- c) dopuszcza się dobudowę budynku usługowego, do budynku mieszkalnego albo mieszkalno-usługowego na działce budowlanej,
- d) dopuszcza się rozbudowę, przebudowę, nadbudowę oraz zmianę sposobu użytkowania obiektów budowlanych.

#### **5) Zasady kształtowania zabudowy.**

- a) linie zabudowy – nakazuje się lokalizację nowej zabudowy w obrębie nieprzekraczalnych linii zabudowy (rysunek planu),
- b) zasady lokalizacji zabudowy względem granic z działkami sąsiednimi - zgodnie z przepisami odrębnymi.

#### 6) Wskaźniki zagospodarowania.

- a) ustala się intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej:
  - minimalna – 0,1,
  - maksymalna – 1,6,
- b) ustala się maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej na 40%,
- c) ustala się minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej na 25%.

#### 7) Gabaryty nowej zabudowy:

- a) maksymalna wysokość:
  - dla budynków usługowych, magazynowych, składowych, mieszkalnych - 12,0 m,
  - obiektów towarzyszących, w tym budynków gospodarczych i garażowych związanych z funkcjonowaniem przeznaczenia podstawowego i uzupełniającego - 7 m, realizowanych wyłącznie jako budynki do wysokości jednej kondygnacji,
  - dla budowli – 25 m,
- b) geometria dachów:
  - dla budynków mieszkalnych, usługowych, składowych, magazynowych – dachy strome o kącie nachylenia do 45° i płaskie,
  - dla budynków pomocniczych, gospodarczych i garażowych – płaskie i strome o kącie nachylenia do 45°,
- c) szerokość elewacji frontowej – nie określa się.

#### 2. Zasady obsługi komunikacyjnej terenu:

- 1) Ustala się obsługę komunikacyjną terenu za pomocą zjazdów z dróg publicznych i wewnętrznych znajdujących się w planie lub bezpośrednio graniczących z obszarem objętym planem, z zachowaniem wymogów przepisów odrębnych z zakresu dróg publicznych.

### **Rozdział 14.**

#### **Teren zieleni naturalnej**

§ 27. 1. Dla terenu oznaczonego symbolem **1Zn** ustala się:

#### 1) przeznaczenie podstawowe:

- a) tereny zieleni naturalnej,
- b) tereny zadrzewione i zakrzewione,
- c) łąki.

#### 2) przeznaczenie uzupełniające:

- a) ciągi piesze, pieszo-jezdne, pieszo-rowerowe i rowerowe,
- b) infrastruktura techniczna,
- c) urządzenia wodne.

#### 3) Warunki zagospodarowania dla terenu:

- a) zakaz lokalizacji budynków,



b) wskazuje się strefę ochronną napowietrznej linii elektroenergetycznej średniego napięcia, w której obowiązują ograniczenia zgodnie z §14 ust. 5.

c) ustala się minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej na 70%.

## **2. Zasady obsługi komunikacyjnej terenu:**

1) Ustala się obsługę komunikacyjną terenu za pomocą zjazdów z dróg publicznych i wewnętrznych znajdujących się w planie lub bezpośrednio graniczących z obszarem objętym planem, z zachowaniem wymogów przepisów odrębnych z zakresu dróg publicznych oraz dróg wewnętrznych nie wyznaczonych w planie.

## **Rozdział 15.**

### **Teren wód powierzchniowych śródlądowych**

§ 28. 1. Dla terenu oznaczonego symbolem **1WS** ustala się:

#### **1) przeznaczenie podstawowe:**

a) wody powierzchniowe śródlądowe,

#### **2) przeznaczenie uzupełniające:**

a) ciągi piesze, pieszo-jezdne, pieszo-rowerowe i rowerowe,

b) infrastruktura techniczna,

c) urządzenia wodne,

d) zieleń naturalna.

#### **3) Warunki zagospodarowania dla terenu:**

a) zakaz lokalizacji budynków,

b) zakaz wpuszczania ścieków i wysypywania odpadów,

c) zakaz zasypywania i zmiany biegu cieków,

d) zabudowa i zagospodarowanie terenu nie może ograniczać wymaganych prawem obowiązków administratorów rzek i cieków wodnych w zakresie utrzymania ich w należytym stanie,

e) wskazuje się strefę ochronną napowietrznej linii elektroenergetycznej średniego napięcia, w której obowiązują ograniczenia zgodnie z §14 ust. 5.

f) ustala się minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej na 90%.

#### **4) Zasady realizacji przeznaczenia terenu.**

a) realizację przeznaczenia uzupełniającego w postaci poprzecznych ciągów pieszych, pieszo – rowerowych i rowerowych dopuszcza się przy zachowaniu ciągłości i przepustowości cieków naturalnych.

## **2. Zasady obsługi komunikacyjnej terenu:**

1) Realizacja przeznaczenia terenu nie wymaga obsługi komunikacyjnej.

## **Rozdział 16.**

### **Tereny dróg**

§ 29. 1. Dla terenu oznaczonego symbolem **1KDG** ustala się:

1) **Przeznaczenie podstawowe:** droga publiczna kategorii wojewódzkiej klasy głównej – droga wojewódzka nr 740.

2) **Przeznaczenie uzupełniające:** zieleń urządzona.

#### **3) Warunki zagospodarowania dla terenu:**

a) szerokość fragmentu pasa drogowego – zgodnie z rysunkiem planu (w granicach obszaru planu znajduje się fragment drogi),

b) dopuszcza się realizację obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej niekolidujących z istniejącymi i planowanymi urządzeniami drogi,

c) dopuszcza się realizację dróg rowerowych,

d) obsługa terenów przyległych.

#### 4) Wskaźniki zagospodarowania.

a) ustala się minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej na 10%.

2. Dla terenów oznaczonych symbolami **1KDL, 2KDL** ustala się:

1) **Przeznaczenie podstawowe:** droga publiczna klasy lokalnej.

2) **Przeznaczenie uzupełniające:** zielenie urządzone.

#### 3) Warunki zagospodarowania dla terenu:

a) szerokość fragmentu pasa drogowego – zgodnie z rysunkiem planu (w granicach obszaru planu znajduje się fragment drogi),

b) dopuszcza się realizację obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej niekolidujących z istniejącymi i planowanymi urządzeniami drogi,

c) dopuszcza się realizację dróg rowerowych,

d) obsługa terenów przyległych.

#### 4) Wskaźniki zagospodarowania.

a) ustala się minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej na 5%.

3. Dla terenu oznaczonego symbolem **1KDD** ustala się:

1) **Przeznaczenie podstawowe:** droga publiczna klasy dojazdowej.

2) **Przeznaczenie uzupełniające:** zielenie urządzone.

#### 3) Warunki zagospodarowania dla terenu:

a) szerokość drogi w liniach rozgraniczających, zgodnie z rysunkiem planu,

b) dopuszcza się realizację obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej niekolidujących z istniejącymi i planowanymi urządzeniami drogi,

c) dopuszcza się realizację dróg rowerowych,

d) obsługa terenów przyległych,

e) wskazuje się strefę ochronną napowietrznej linii elektroenergetycznej średniego napięcia, w której obowiązują ograniczenia zgodnie z §14 ust. 5.

#### 4) Wskaźniki zagospodarowania.

a) ustala się minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej na 5%.

4. Dla terenów oznaczonych symbolami **1KDW, 2KDW, 3KDW, 4KDW** ustala się:

1) **Przeznaczenie podstawowe:** droga wewnętrzna.

2) **Przeznaczenie uzupełniające:** zielenie urządzone.

#### 3) Warunki zagospodarowania dla terenu:

a) szerokość w liniach rozgraniczających, zgodnie z rysunkiem planu,

b) dopuszcza się realizację obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej niekolidujących z istniejącymi i planowanymi urządzeniami drogi,

c) dopuszcza się realizację ciągu pieszo-jezdnego,

d) obsługa terenów przyległych.

#### 4) Wskaźniki zagospodarowania.

a) ustala się minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej na 5%.

5. Dla terenu oznaczonego symbolem **5KDW** ustala się:

1) **Przeznaczenie podstawowe terenu:** droga wewnętrzna.

2) **Przeznaczenie uzupełniające:** zieleń urządzona.

3) **Warunki zagospodarowania dla terenu:**

a) teren zapewniający warunki widoczności przy skrzyżowaniu dróg w formie równoramiennego trójkąta, o wymiarze ramion 5,0 m,

b) dopuszcza się realizację obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej niekolidujących z istniejącymi i planowanymi urządzeniami drogi,

c) obsługa komunikacyjna przyległych działek i terenów.

4) **Wskaźniki zagospodarowania.**

a) ustala się minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej na 1%.

#### **DZIAŁ IV. Ustalenia końcowe**

§ 30. Wykonanie niniejszej uchwały powierza się Wójtowi Gminy Zakrzew.

§ 31. Plan wchodzi w życie po upływie 14 dni od daty ogłoszenia niniejszej uchwały w Dzienniku Urzędowym Województwa Mazowieckiego.

Przewodniczący Rady Gminy

**Janusz Stawczyk**

**Załącznik Nr 1**  
**do uchwały Nr LI/436/2023 Rady Gminy w Zakrzewie**  
**z dnia 30 marca 2023 r.**

**MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO DLA OBSZARU OBRĘBU  
 GEODEZYJNEGO ZDZIECHÓW, W GMINIE ZAKRZEWE, POWIAT RADOMSKI, WOJ. MAZOWIECKIE - ETAP I**



**ROZSTRZGNIĘCIE RADY GMINY W ZAKRZEWIE O SPOSOBIE  
ROZPATRZENIA UWAG WNIESIONYCH DO WYŁOŻONEGO DO PUBLICZNEGO  
WGLĄDU PROJEKTU MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA  
PRZESTRZENNEGO**

dotyczy projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru obrębów geodezyjnych Zdziechów, w gminie Zakrzew, powiat radomski, woj. mazowieckie – etap I  
Termin wyłożenia od 25.01.2023 r. – 15.02.2023 r.

1. Uwagi Pana Kamila Pysiaka, zam. Zdziechów 14, 26-652 Zdziechów, reprezentowanego przez radcę prawnego Pana Andrzeja Augustyna, wniesione na piśmie z dnia 24.02.2023 r. (data wpływu 06.03.2023 r.),

**1) a) treść uwagi:** „(kwestionuję) prawidłowość klasyfikacji należącej do P. Pysiaka działki o nr 201/3 (sklasyfikowanej w południowej części jako 8MN/U i w północnej części pod symbolem 1U/PS) – wskazując, że działka nie powinna być skalsyfikowana jako teren zabudowy usługowej lub składowo-magazynowej, ale jako teren działalności rolniczej z możliwością wykorzystania na cele przetwórstwa rolno-spożywczego, usług związanych z obsługą produkcji rolnej oraz pod zabudowę produkcyjną inną niż przemysłowa, w tym służącą produkcji uznanej za dział specjalny produkcji rolnej;”

**b) nieruchomości, której dotyczy uwaga:** dz. nr ewid. 201/3 w obrębie Zdziechów.

**c) rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwagi:** niewwzględniona.

**d) uzasadnienie:**

Art. 9 ustęp 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym narzuca zgodność projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego z ustaleniami studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy.

Ustalenia zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Zakrzew (Uchwała nr XX/96/2012 r. z 07 marca 2012 r.) dotyczące kwestii przeznaczenia terenu pod określone funkcje zostały sformułowane na str. 49 i 50 ww. studium w punkcie IV. Kierunki Zagospodarowania przestrzennego gminy Ppkt 2 tiret 6 . Wyznaczona dla tego obszaru w studium strefa funkcjonalna IIA – strefa działalności gospodarczej bez udziału przemysłu przewiduje przeznaczenie podstawowe dla tego terenu w formie usług oraz magazynów i składów o charakterze nieuciążliwym.

Strefa funkcjonalna IIIA (str. 52 studium tiret 11) jest to strefa intensywnej zabudowy mieszkaniowej z towarzyszeniem usług. „Obszar przeznaczony jest do zaspokojenia potrzeb lokalnych w zakresie mieszkalnictwa oraz potrzeb lokalnych w zakresie usług. Wszelkie zagospodarowanie powinno być zgodne z podstawowym przeznaczeniem. Dogodne położenie komunikacyjne oraz dotychczasowe tendencje zagospodarowania przestrzennego pozwalają na wykształcenie układów osiedlowych terenów budowlanych.”

Ustalenia dla tych stref funkcjonalnych, w których zawiera się działka nr 201/3, nie przewidują dopuszczenia, działalności rolniczej z możliwością wykorzystania na cele przetwórstwa rolno – spożywczego, produkcji rolnej, w tym o produkcji uznanej za dział produkcji uznanej za dział specjalny produkcji rolnej. Termin dział specjalny produkcji rolnej obejmuje rodzaj uprawy lub produkcji rolnej, przyjęty na użytek podatkowy w ustawach o PIT i CIT. Jest to działalność w obszarze rolnictwa.

Proponowane funkcje są w studium dopuszczone w strefach IIIB – strefa zabudowy zagrodowej z towarzyszeniem zabudowy mieszkaniowej i usług (funkcja obsługi rolnictwa, przetwórstwa

rolno-spożywczego i przechowalnictwa), oraz w strefie VII – strefa produkcji rolniczej (rolnicza przestrzeń produkcyjna).

Planowanie przestrzenne należy do zadań własnych gminy, zgodnie z art.3 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Gmina wykonuje to zadanie poprzez instrumenty planistyczne jakimi są studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy i miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego. Studium określa politykę przestrzenną gminy uwzględniając uwarunkowania rozwojowe wynikające z dotychczasowego przeznaczenia i zagospodarowania, uzbrojenia terenu, stanu ładu przestrzennego, stanu i wymogów ochrony środowiska, przyrody, krajobrazu kulturowego, stanu dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej, warunków i jakości zamieszkania, ochrony bezpieczeństwa, mienia i zdrowia mieszkańców, stanu prawnego gruntów, występowania terenów chronionych w rozumieniu przepisów odrębnych, występowania złóż kopalin, wód podziemnych, terenów osuwiskowych, stanu infrastruktury komunikacyjnej, infrastruktury technicznej, gospodarki odpadami, lokalnych i ponad lokalnych celów publicznych. Wnikliwa analiza tych uwarunkowań w studium stanowi podstawę do określenia polityki przestrzennej gminy, w ramach której są określone lokalne zasady zagospodarowania przestrzennego. Ustalenia studium są wiążące dla organów gminy przy sporządzaniu miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego (art. 9 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym).

**2) a) treść uwagi:** *„(kwestionuję) klasyfikację obszaru oznaczonego symbolem 1 Zn jako terenu zieleni naturalnej – jako że tereny takie należało sklasyfikować jako teren działalności rolniczej z możliwością wykorzystania na cele przetwórstwa rolno-spożywczego, usług związanych z obsługą produkcji rolnej oraz pod zabudowę produkcyjną inna niż przemysłowa, w tym zabudowę służącą produkcji uznanej za dział specjalny produkcji rolnej”;*

**b) nieruchomości, której dotyczy uwaga:** działki zlokalizowane w obszarze terenu oznaczonego w projekcie planu symbolem 1Zn.

**c) rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwagi:** niewzględniona.

**d) uzasadnienie:**

Planowanie przestrzenne należy do zadań własnych gminy, zgodnie z art. 3 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Gmina wykonuje to zadanie poprzez instrumenty planistyczne jakimi są studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy i miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego. Studium określa politykę przestrzenną gminy uwzględniając uwarunkowania rozwojowe wynikające z dotychczasowego przeznaczenia i zagospodarowania, uzbrojenia terenu, stanu ładu przestrzennego, stanu i wymogów ochrony środowiska, przyrody, krajobrazu kulturowego, stanu dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej, warunków i jakości zamieszkania, ochrony bezpieczeństwa, mienia i zdrowia mieszkańców, stanu prawnego gruntów, występowania terenów chronionych w rozumieniu przepisów odrębnych, występowania złóż kopalin, wód podziemnych, terenów osuwiskowych, stanu infrastruktury komunikacyjnej, infrastruktury technicznej, gospodarki odpadami, lokalnych i ponad lokalnych celów publicznych. Wnikliwa analiza tych uwarunkowań w studium stanowi podstawę do określenia polityki przestrzennej gminy, w ramach której są określone lokalne zasady zagospodarowania przestrzennego. Ustalenia studium są wiążące dla organów gminy przy sporządzaniu miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego (art. 9 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym).

Zgodnie z ustaleniami studium obszar oznaczony symbolem Zn w projekcie planu to strefa V – strefy zieleni naturalnej, bez zabudowy. Cytując ustalenia studium w tym zakresie: *„Istniejące tereny zieleni naturalnej, bez zadrzewień, tworzące system ekologiczny gminy. Są to tereny wyłączone spod zabudowy. Wskazane do zachowania i ochrony. Wykluczona się wykorzystywanie ciągów dolin i użytków zielonych wzdłuż cieków dla funkcji osadniczych.”*

**3) a) treść uwagi:** „(kwestionuję) §10 ust. 2 pkt 2) projektu planu [„Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu (...) 2. Zakazuje się(...)2) inwestycji mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, w rozumieniu przepisów odrębnych; z wyjątkiem inwestycji celu publicznego [..]” – jako że ograniczenia wprowadzone ww. postanowieniami:

– nie wynikają z obowiązującego studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania Gminy zakrzew („Studium”),

- w sposób nadmierny ingerują w możliwość lokalizacji budowli i urządzeń związanych z produkcją rolniczą;”

**b) nieruchomości, której dotyczy uwaga:** dotyczy całego obszaru planu.

**c) rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwagi:** niewuwzględniona

**d) uzasadnienie:**

W odniesieniu do §10 ust. 2 projektu planu *Zakazuje się(...)2) inwestycji mogących potencjalnie i znacząco oddziaływać na środowisko, w rozumieniu przepisów odrębnych;*

Ustalenia studium dla strefy Funkcjonalnej IIA i IIB nie przewidują możliwości „(..)realizacji przedsięwzięć dla których wymagane jest obligatoryjnie sporządzenie raportu oddziaływania na środowisko.”

W związku z powyższym nie jest możliwa realizacja przedsięwzięć zawsze znacząco oddziałujących na środowisko, za wyjątkiem inwestycji celu publicznego (strona 61 studium wiersz 8 i 9). Ustalenia studium nie zakazują realizacji inwestycji mogących potencjalnie oddziaływać na środowisko.

W odniesieniu do § 10 ust. 2 projektu planu *Zakazuje się: pkt 3) inwestycji mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, w rozumieniu przepisów odrębnych, z wyjątkiem inwestycji celu publicznego.*

Ustalenia planu sformułowane w tym punkcie wynikają ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Zakrzew.

Część IV Kierunki zagospodarowania przestrzennego gminy. Pkt 3 Zasady ochrony środowiska i jego zasobów, ochrony przyrody. „(..) Studium postuluje by w zapisach opracowywanych miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego gminy Zakrzew uwzględnić następujące zasady zarządzania przestrzenią szczególnie istotne dla ochrony i kształtowania struktury przyrodniczej gminy: (..) zakaz lokalizacji inwestycji mogących znacząco oddziaływać na środowisko, nie dotyczy to inwestycji celu publicznego;”

W tym stanie rzeczy zarzut niezgodności ze studium jest bezzasadny.

W odniesieniu do:”- w sposób nadmierny ingerują w możliwość lokalizacji budowli i urządzeń związanych z produkcją rolniczą”

Zgodnie z art.3 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym kształtowanie i prowadzenie polityki przestrzennej na terenie gminy, w tym uchwalanie miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, stanowi zadanie własne gminy. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, zgodnie z art. 6 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, kształtuje sposób wykonywania prawa własności. Na mocy przepisów prawa organy gminy zostały upoważnione do ingerencji w sposób wykonywania prawa własności innych podmiotów ustalając przeznaczenie terenu i zasady jego zagospodarowania na terenie gminy.

Zapisy planu muszą być zgodne ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Zakrzew, zgodnie z art. 9 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Zapisy studium, które organy obligatoryjnie sporządzają dla całego obszaru gminy określają politykę przestrzenną i sposób zagospodarowania terenów. Tereny te zostały w studium przeznaczone następujące strefy funkcjonalne: IIIA – strefę intensywnej zabudowy mieszkaniowej z towarzyszeniem usług; IIA strefy działalności gospodarczej bez udziału przemysłu i IIB- strefę działalności gospodarczej z udziałem przemysłu oraz Zn – strefę zieleni naturalnej. W ramach sporządzania studium i planu dokonano szereg analiz m. in. w opracowaniu ekofizjograficznym, prognozie oddziaływania na środowisko oraz w analizie zagospodarowania terenu planu wraz z jego otoczeniem. W ich wyniku stwierdzono

konieczność ochrony interesu publicznego i innych osób w postaci ochrony zasobów środowiska naturalnego, warunków zamieszkania i zdrowia ludzi. Na terenie objętym planem ograniczenie lokalizacji budowli i urządzeń związanych z produkcją rolniczą wynika z ustaleń studium oraz sąsiedztwa terenów zabudowanych zabudową mieszkaniową jednorodzinną, usługową oraz produkcyjną oraz z tendencji rozwojowych tego terenu wynikającej z jej lokalizacji. Położenie Zdziechowa w aglomeracji radomskiej, do której Gmina Zakrzew została włączona uchwałą nr 163/12 Sejmiku Województwa Mazowieckiego z dnia 25 czerwca 2012 r. w sprawie likwidacji dotychczasowej aglomeracji Radom i wyznaczenia nowej aglomeracji, wpływa na przekształcenie tych terenów z terenów rolniczych pod inwestycje z zakresu mieszkalnictwa, usług i innej aktywności gospodarczej. Widoczne nowe podziały gruntu pod budownictwo mieszkaniowe, wskazują na wzmożony ruch budowlany na tym terenie. W dniu 20.11.2020 r. wpłynął do Wójta Gminy Zakrzew zbiorowy wniosek mieszkańców i osób zainteresowanych terenami pod przyszłe inwestycje mieszkaniowe o sporządzenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego m. in. dla obrębu Zdziechów. W uzasadnieniu Wnioskodawcy zauważają wzmożony trend inwestycyjny na tym terenie i jego korzystny wpływ na jego rozwój, zasobność mieszkańców i finanse gminy. Plan i jego ustalenia wychodzą naprzeciw potrzebom gminy i ogółu jej mieszkańców. Zapewnia zrównoważony rozwój obszaru obrębu Zdziechów oraz wpływa na poprawę jakości przestrzeni poprzez likwidację konfliktów funkcjonalno-przestrzennych. Wytycza zgodne z ładem przestrzennym warunki rozwoju obszaru objętego planem, zgodnie z art. 15 ust. 1 pkt 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Występowanie konfliktów funkcjonalno-przestrzennych wiąże się z kosztami społeczno-gospodarczymi, środowiskowymi oraz chaosem przestrzennym. Kwestionowanie celu sporządzenia planu uwzględniającego zasady i wartości planowania przestrzennego, który ma zapobiec rozwojowi niekontrolowanej, chaotycznej zabudowy oraz wynikających stąd konfliktom funkcjonalno-przestrzennym, wydaje się w tym stanie rzeczy nieracjonalne. Wobec powyższego zarzut ten uznaje się za bezzasadny również w zakresie inwestycji związanych z produkcją rolniczą mogących oddziaływać na środowisko. Ww. zarzut jest bezzasadny.

**4) a) treść uwagi:** „(kwestionuję) §14 ust. 3 pkt 1) projektu planu[„Szczególne warunki zagospodarowania terenów (...). 3. Na obszarze objętym planem zakazuje się lokalizacji:1) przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko. [..].”] - jako że ograniczenie wprowadzone ww. postanowieniem:

- nie wynika z obowiązującego Studium,

- w sposób nadmierny ingeruje w możliwość lokalizacji budowli i urządzeń związanych z produkcją rolniczą.”

**b) nieruchomości, której dotyczy uwaga:** dotyczy całego obszaru planu.

**c) rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwagi:** niewzględniona.

**d) uzasadnienie:**

W odniesieniu do: (..)- *nie wynika z obowiązującego studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Zakrzew ("Studium"),*

Ustalenia studium dla strefy Funkcjonalnej IIA i IIB nie przewidują możliwości „(..)realizacji przedsięwzięć dla których wymagane jest obligatoryjnie sporządzenie raportu oddziaływania na środowisko.” W studium w części IV Kierunki zagospodarowania przestrzennego gminy. Pkt 3 Zasady ochrony środowiska i jego zasobów, ochrony przyrody. „(..) Studium postuluje by w zapisach opracowywanych miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego gminy Zakrzew uwzględnić następujące zasady zarządzania przestrzenią szczególnie istotne dla ochrony i kształtowania struktury przyrodniczej gminy: (..) zakaz lokalizacji inwestycji mogących znacząco oddziaływać na środowisko, nie dotyczy to inwestycji celu publicznego;”

W odniesieniu do:”- *w sposób nadmierny ingerują w możliwość lokalizacji budowli i urządzeń związanych z produkcją rolniczą”*



Zgodnie z art.3 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym kształtowanie i prowadzenie polityki przestrzennej na terenie gminy, w tym uchwalanie miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, stanowi zadanie własne gminy. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, zgodnie z art. 6 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, kształtuje sposób wykonywania prawa własności. Na mocy przepisów prawa organy gminy zostały upoważnione do ingerencji w sposób wykonywania prawa własności innych podmiotów ustalając przeznaczenie terenu i zasady jego zagospodarowania na terenie gminy.

Zapisy planu muszą być zgodne ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Zakrzew, zgodnie z art. 9 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Zapisy studium, które organy obligatoryjnie sporządzają dla całego obszaru gminy określają politykę przestrzenną i sposób zagospodarowania terenów. Tereny te zostały w studium przeznaczone następujące strefy funkcjonalne: IIIA – strefę intensywnej zabudowy mieszkaniowej z towarzyszeniem usług; IIa strefy działalności gospodarczej bez udziału przemysłu i IIB- strefę działalności gospodarczej z udziałem przemysłu oraz Zn – strefę zieleni naturalnej. W ramach sporządzania studium i planu dokonano szereg analiz m. in. w opracowaniu ekofizjograficznym, prognozie oddziaływania na środowisko oraz w analizie zagospodarowania terenu planu wraz z jego otoczeniem. W ich wyniku stwierdzono konieczność ochrony interesu publicznego i innych osób w postaci ochrony zasobów środowiska naturalnego, warunków zamieszkania i zdrowia ludzi. Na terenie objętym planem ograniczenie lokalizacji budowli i urządzeń związanych z produkcją rolniczą wynika z ustaleń studium oraz sąsiedztwa terenów zabudowanych zabudową mieszkaniową jednorodzinną, usługową oraz produkcyjną oraz z tendencji rozwojowych tego terenu wynikającej z jej lokalizacji. Położenie Zdziechowa w aglomeracji radomskiej, do której Gmina Zakrzew została włączona uchwałą nr 163/12 Sejmiku Województwa Mazowieckiego z dnia 25 czerwca 2012 r. w sprawie likwidacji dotychczasowej aglomeracji Radom i wyznaczenia nowej aglomeracji, wpływa na przekształcenie tych terenów z terenów rolniczych pod inwestycje z zakresu mieszkalnictwa, usług i innej aktywności gospodarczej. Widoczne nowe podziały gruntu pod budownictwo mieszkaniowe, wskazują na wzmożony ruch budowlany na tym terenie. W dniu 20.11.2020 r. wpłynął do Wójta Gminy Zakrzew zbiorowy wniosek mieszkańców i osób zainteresowanych terenami pod przyszłe inwestycje mieszkaniowe o sporządzenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego m. in. dla obrębu Zdziechów. W uzasadnieniu Wnioskodawcy zauważają wzmożony trend inwestycyjny na tym terenie i jego korzystny wpływ na jego rozwój, zasobność mieszkańców i finanse gminy. Plan i jego ustalenia wychodzą naprzeciw potrzebom gminy i ogółu jej mieszkańców. Zapewnia zrównoważony rozwój obszaru obrębu Zdziechów oraz wpływa na poprawę jakości przestrzeni poprzez likwidację konfliktów funkcjonalno-przestrzennych. Wytycza zgodne z ładem przestrzennym warunki rozwoju obszaru objętego planem, zgodnie z art. 15 ust. 1 pkt 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Występowanie konfliktów funkcjonalno-przestrzennych wiąże się z kosztami społeczno-gospodarczymi, środowiskowymi oraz chaosem przestrzennym. Kwestionowanie celu sporządzenia planu uwzględniającego zasady i wartości planowania przestrzennego, który ma zapobiec rozwojowi niekontrolowanej, chaotycznej zabudowy oraz wynikających stąd konfliktom funkcjonalno-przestrzennym, wydaje się w tym stanie rzeczy nieracjonalne. Wobec powyższego zarzut ten uznaje się za bezzasadny również w zakresie inwestycji związanych z produkcją rolniczą mogących oddziaływać na środowisko.

**5) a) treść uwagi:** „(kwestionuję) §24 ust. 1 pkt 6 lit. b), c) i pkt 7 lit. a) projektu planu (tj. wprowadzenie dla terenów sklasyfikowanych pod symbolem od 3MN/U do 9MN/U wskaźnika maksymalnej wysokości budynków: mieszkalnych do 12 m oraz gospodarczych i garaży do 7 m, a także wskaźnika maksymalnej pow. zabudowy: 30% oraz minimalnej pow. biologicznie czynnej: 50%) – jako że ww. postanowienie określa maksymalny wskaźnik wysokości i powierzchni zabudowy dla terenów sklasyfikowanych pod symbolem od 3 MN/U do 9MN/U na poziomie zbyt niskim przy jednocześnie zbyt wysokim wskaźniku powierzchni biologicznie

*czynnej, tym samym nie uwzględniając uwarunkowań związanych z narastającymi potrzebami mieszkalnymi;"*

**b) nieruchomości, której dotyczy uwaga:** działki znajdujące się w obszarze terenów oznaczonych w projekcie planu 3MN/U, 4MN/U, 5MN/U, 6MN/U, 7MN/U, 8MN/U, 9MN/U.

**c) rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwagi:** niewwzględniona.

**d) uzasadnienie:**

Wskaźniki i parametry zabudowy zostały określone z uwzględnieniem celu opracowania przedmiotowego planu tj. niedopuszczenia do rozwoju zabudowy naruszającej ład przestrzenny obszaru planu. Parametry zabudowy zostały określone z uwzględnieniem typowych wartości dla zabudowy mieszkaniowej i występujących w jej otoczeniu usług w obszarze planu i jego sąsiedztwie. Wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej został określony w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Zakrzew w ustaleniach dla właściwej dla tego terenu strefy intensywnej zabudowy mieszkaniowej z towarzyszeniem usług oznaczonej symbolem IIIA. Zgodnie z art. 9 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym ustalenia studium są wiążące dla organów gminy przy sporządzaniu planów. Ustalone w planie wskaźniki i gabaryty zabudowy, pozwalają na jej rozwój w poszanowaniu zasad planowania przestrzennego.

**6) a) treść uwagi:** *"(kwestionuję) § 26 ust. 1 pkt 6 lit. b), c) i pkt 7 lit a) projektu planu (tj. wprowadzenie dla terenów sklasyfikowanych pod symbolem 1U/PS wskaźnika maksymalnej wysokości budynków: usługowych, produkcyjnych, magazynowych, składowych, mieszkalnych do 12 m oraz gospodarczych i garaży do 7 m, a także wskaźnika maksymalnej pow. zabudowy: 40% oraz minimalnej pow. biologicznie czynnej:25%) – jako że ww. postanowienie kształtuje wskaźnik maksymalnej, dopuszczalnej wysokości i powierzchni zabudowy dla terenów U/P na poziomie zbyt niskim, tym samym nie uwzględniając uwarunkowań związanych z prowadzeniem nowoczesnych gospodarstw rolnych (np. koniecznością budowy silosów, których wysokość może kształtować się w przedziale 15-25m);"*

**b) nieruchomości, której dotyczy uwaga:** działki znajdujące się w obszarze terenu oznaczonego w projekcie planu symbolem 1 U/PS.

**c) rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwagi:** niewwzględniona.

**d) uzasadnienie:**

Wskaźniki i parametry zabudowy zostały określone z uwzględnieniem celu opracowania przedmiotowego planu tj. niedopuszczenia do rozwoju zabudowy naruszającej ład przestrzenny obszaru planu. Parametry zabudowy zostały określone z uwzględnieniem typowych wartości dla zabudowy mieszkaniowej i występujących w jej otoczeniu usług w obszarze planu i jego sąsiedztwie. Wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej został określony w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Zakrzew w ustaleniach dla właściwej dla tego terenu strefy intensywnej zabudowy mieszkaniowej z towarzyszeniem usług oznaczonej symbolem IIIA. Zgodnie z art. 9 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym ustalenia studium są wiążące dla organów gminy przy sporządzaniu planów. Ustalone w planie wskaźniki i gabaryty zabudowy, pozwalają na jej rozwój w poszanowaniu zasad planowania przestrzennego.

**7) a) treść uwagi:** *"(kwestionuję) § 26 ust. 1 pkt 1 lit. a) i lit. b), projektu planu [„Dla terenu zabudowy usługowej lub składowo-magazynowej, oznaczonego na rysunku planu symbolami 1U/PS, ustala się (...)przeznaczenie podstawowe terenu: a)usługi, b) składy i magazyny,"] – jako przeznaczenie podstawowe terenu zostało określone w sposób zbyt wąski, tym samym wykluczając możliwość prowadzenia produkcji rolniczej na terenach sklasyfikowanych jako 1U/PS. a której prowadzenie w granicach obszarów sklasyfikowanych pod ww. symbolem, byłoby celowe ze względu na uwarunkowania przestrzenne terenu (m.in. dotychczasowe wykorzystywanie terenów jako tereny rolnicze, tereny oddalone od miejsc przebywania ludzi);"*

**b) nieruchomości, której dotyczy uwaga:** działki znajdujące się w obszarze terenu oznaczonego w projekcie planu symbolem 1 U/PS.

**c) rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwagi:** niewwzględniona.

**d) uzasadnienie:**

Zgodnie z art. 9 ustęp 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym narzuca zgodność projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego z ustaleniami studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy.

Ustalenia zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Zakrzew (Uchwała nr XX/96/2012 r. z 07 marca 2012 r.) dotyczące kwestii przeznaczenia terenu pod określone funkcje zostały sformułowane na str. 49 i 50 ww. studium w punkcie IV. Kierunki Zagospodarowania przestrzennego gminy Ppkt 2 tiret 6 . Wyznaczona dla tego obszaru w studium strefa funkcjonalna IIA (w projekcie planu 1U/PS) – strefa działalności gospodarczej bez udziału przemysłu przewiduje przeznaczenie podstawowe dla tego terenu w formie usług oraz magazynów i składów o charakterze nieuciążliwym.;

Ustalenia dla tego terenu nie przewidują dopuszczenia działalności rolniczej. Proponowane funkcje są w studium dopuszczone w strefach IIIB – strefa zabudowy zagrodowej z towarzyszeniem zabudowy mieszkaniowej i usług (funkcja obsługi rolnictwa, przetwórstwa rolno-spożywczego i przechowalnictwa), oraz w strefie VII – strefa produkcji rolniczej (rolnicza przestrzeń produkcyjna).

Na terenie planu nie występuje strefa IIIB – strefa zabudowy zagrodowej z towarzyszeniem zabudowy mieszkaniowej i usług, oraz w strefa VII – strefa produkcji rolniczej. W związku z powyższym nie jest możliwe dopuszczenie tych funkcji na obszarze terenu oznaczonego symbolem 1U/P i 2U/P.

**8) a) treść uwagi:** *”(kwestionuję) § 26 ust. 1 pkt 2 lit. b), projektu planu [„Dla terenu zabudowy usługowej lub składowo-magazynowej, oznaczonego na rysunku planu symbolami 1U/PS, ustala się (...)przeznaczenie uzupełniające terenu: b) zabudowa mieszkaniowa,]” – jako przeznaczenie uzupełniające w postaci mieszkaniowej jest niezgodne z ustaleniami Studium);”*

**b) nieruchomości, której dotyczy uwaga:** działki znajdujące się w obszarze terenu oznaczonego w projekcie planu symbolem 1 U/PS.

**c) rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwagi:** niewwzględniona.

**d) uzasadnienie:**

Wyznaczona dla tego obszaru w studium strefa funkcjonalna IIA (w projekcie planu 1U/PS) – strefa działalności gospodarczej bez udziału przemysłu przewiduje przeznaczenie podstawowe dla tego terenu w formie usług oraz magazynów i składów o charakterze nieuciążliwym.;

Ustalenia studium dopuszczają lokalizowanie zabudowy mieszkaniowej jako mieszkań służbowych dla pracowników w strefie funkcjonalnej IIA. Zgodnie z art. 9 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym ustalenia studium są wiążące dla organów gminy przy sporządzaniu planów. Ustalone w planie wskaźniki i gabaryty zabudowy, pozwalają na jej rozwój w poszanowaniu zasad planowania przestrzennego.

**9) a) treść uwagi:** *”(kwestionuję) § 26 ust. 1 pkt 3 lit. c, projektu planu [„Dla terenu zabudowy usługowej lub składowo-magazynowej, oznaczonego na rysunku planu symbolami 1U/PS[.], zakazuje się lokalizacji budynków o powierzchni zabudowy powyżej 1500 m<sup>2</sup>,]” – jako wskazane postanowienie dotyczące ograniczenia powierzchni zabudowy nie posiada żadnego uzasadnienia faktycznego ani prawnego);”*

**b) nieruchomości, której dotyczy uwaga:** działki znajdujące się w obszarze terenu oznaczonego w projekcie planu symbolem 1 U/PS.

**c) rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwagi:** niewwzględniona.

**d) uzasadnienie:**

Ograniczenie powierzchni zabudowy wynika z charakteru jednostki urbanistycznej. Ma na względzie poszanowanie zasad ładu przestrzennego tego obszaru i niedopuszczenie do powstawania konfliktów przestrzennych. Zadaniem planu jest kształtowanie, zgodne z ładem przestrzennym kierunków rozwoju obszaru objętego planem, zgodnie z art. 15 ust. 1 pkt 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Występowanie konfliktów funkcjonalno-przestrzennych wiąże się z kosztami społeczno-gospodarczymi, środowiskowymi oraz chaosem przestrzennym.

**10) a) treść uwagi:** „ § 27 ust. 1 pkt 3) lit a) i b) projektu planu[„Dla terenu oznaczonego symbolem 1Zn ustala się: 3) Warunki zagospodarowania dla terenu: a) zakaz lokalizacji budynków,[...] c) ustala się minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej na 70%”.} – jako że wskazane postanowienie w sposób nieuzasadniony ogranicza konstytucyjne prawo własności, które obejmuje między innymi możliwość zagospodarowania nieruchomości, a ustalenia § 25 projektu planu uniemożliwiają realizację przez prywatnych właścicieli gruntów jakiegokolwiek funkcji społeczno-gospodarcze, co stanowi naruszenie art. 64 Konstytucji RP i art. 1 ust. 2 pkt 6 i 7 u.p.z.p.;”

**b) nieruchomość, której dotyczy uwaga:** działki znajdujące się w obszarze terenu oznaczonego w projekcie planu symbolem 1 Zn.

**c) rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwagi:** niewwzględniona.

**d) uzasadnienie:**

Zgodnie z art.3 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym kształtowanie i prowadzenie polityki przestrzennej na terenie gminy, w tym uchwalanie miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, stanowi zadanie własne gminy. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, zgodnie z art. 6 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, kształtuje sposób wykonywania prawa własności. Na mocy przepisów prawa organy gminy zostały upoważnione do ingerencji w sposób wykonywania prawa własności innych podmiotów ustalając przeznaczenie terenu i zasady jego zagospodarowania na terenie gminy. Nie ma zatem podstaw prawnych do uznania , że ustalenia planu odbiegające od oczekiwań osoby składającej uwagę, naruszają przepisy prawa. W ramach sporządzania studium i planu dokonano szereg analiz m. in. w opracowaniu ekofizjograficznym, prognozie oddziaływania na środowisko oraz w analizie zagospodarowania terenu planu wraz z jego otoczeniem. W ich wyniku stwierdzono konieczność ochrony interesu publicznego i innych osób w postaci ochrony zasobów środowiska naturalnego, warunków zamieszkania i zdrowia ludzi. Ochronę terenów cennych przyrodniczo poprzez ochronę środowiska naturalnego i krajobrazu. Zachowanie ciągłości korytarzy ekologicznych na terenie gminy, jak również odpowiedniej jakości systemu przyrodniczego.

Zgodnie z ustaleniami studium dla strefy V – strefy zieleni naturalnej, bez zabudowy, „Istniejące tereny zieleni naturalnej, bez zadrzewień, tworzące system ekologiczny gminy. Są to tereny wyłączone spod zabudowy. Wskazane do zachowania i ochrony. Wyklucza się wykorzystywanie ciągów dolin i użytków zielonych wzdłuż cieków dla funkcji osadniczych.”

**11) a) treść uwagi:** „ (kwestionuję) wszelkie ustalenia planu skutkujące zmianą zasad zagospodarowania i przeznaczenia terenu polegającą na wyłączeniu możliwości: [I]prowadzenia działalności rolniczej na całym obszarze objętym projektem planu, [II] lokalizacji inwestycji mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko.”

**b) nieruchomość, której dotyczy uwaga:** działki znajdujące się w granicach planu.

**c) rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwagi:** niewwzględniona.

**d) uzasadnienie:**

W odniesieniu do ustaleń planu nie uwzględniających uwag dotyczących możliwości prowadzenia działalności rolniczej na obszarze objętym projektem planu, należy wskazać, że zgodnie z art. 3 ust. 1 oraz art. 6 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym do zadań własnych gminy należy kształtowanie i prowadzenie polityki przestrzennej na jej terenie. Instrumentami polityki przestrzennej gminy są studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego oraz miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego. Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy jest dokumentem obligatoryjnie sporządzanym przez organy gminy. Studium jest planistycznym aktem wewnętrznym gminy. W oparciu o uwarunkowania rozwojowe gminy wynikające z dotychczasowego przeznaczenia, zagospodarowania, uzbrojenia terenu oraz ładu przestrzennego, stanu środowiska, w tym stanu rolniczej i leśnej przestrzeni produkcyjnej, wielkości i jakości zasobów wodnych, również tych podziemnych, oraz wymogów ochrony

środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego, stanu dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej, warunków i jakości życia mieszkańców, w tym ochrony ich zdrowia, bezpieczeństwa i mienia, potrzeb i możliwości rozwoju gminy, stanu prawnego gruntów, występowania obiektów i terenów chronionych na podstawie przepisów odrębnych, występowania obszarów naturalnych zagrożeń geologicznych oraz udokumentowanych złóż kopalin, stanu systemu komunikacji i infrastruktury technicznej, w tym stopnia uprządkowania gospodarki wodno-ściekowej, energetycznej oraz gospodarki odpadami, zadań służących realizacji ponadlokalnych celów publicznych, określa politykę przestrzenną gminy, w tym lokalne zasady zagospodarowania.

Studium ma wpływ na ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Ustalenia planu muszą być zgodne z ustaleniami studium, o czym mówi art. 9 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego wraz z przepisami odrębnymi, kształtują sposób wykonywania własności przez ustalenia przeznaczenia i zasad zagospodarowania terenu, uwzględniając zasady planowania przestrzennego. W trakcie sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dokonano wieloaspektowych analiz m.in. w opracowaniu ekofizjograficznym, prognozie oddziaływania na środowisko oraz analizie funkcji i formy zabudowy na terenie planu. Na terenie objętym planem ograniczenie lokalizacji budowli i urządzeń związanych z produkcją rolniczą wynika z ustaleń studium oraz sąsiedztwa terenów zabudowanych zabudową mieszkaniową jednorodzinną, usługową oraz produkcyjną oraz z tendencji rozwojowych tego terenu wynikającej z jej lokalizacji. Położenie Zdziechowa w aglomeracji radomskiej, do której Gmina Zakrzew została włączona uchwałą nr 163/12 Sejmiku Województwa Mazowieckiego z dnia 25 czerwca 2012 r. w sprawie likwidacji dotychczasowej aglomeracji Radom i wyznaczenia nowej aglomeracji, wpływa na przekształcenie tych terenów z terenów rolniczych pod inwestycje z zakresu mieszkalnictwa, usług i innej aktywności gospodarczej. Widoczne nowe podziały gruntu pod budownictwo mieszkaniowe, wskazują na wzmożony ruch budowlany na tym terenie. W dniu 20.11.2020 r. wpłynął do Wójta Gminy Zakrzew zbiorowy wniosek mieszkańców i osób zainteresowanych terenami pod przyszłe inwestycje mieszkaniowe o sporządzenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego m. in. dla obrębu Zdziechów. W uzasadnieniu Wnioskodawcy zauważają wzmożony trend inwestycyjny na tym terenie i jego korzystny wpływ na jego rozwój, zasobność mieszkańców i finanse gminy. Plan i jego ustalenia wychodzą naprzeciw potrzebom gminy i ogółu jej mieszkańców. Zapewnia zrównoważony rozwój obszaru obrębu Zdziechów oraz wpływa na poprawę jakości przestrzeni poprzez likwidację konfliktów funkcjonalno-przestrzennych. Wytycza zgodne z ładem przestrzennym warunki rozwoju obszaru objętego planem, zgodnie z art. 15 ust. 1 pkt 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Występowanie konfliktów funkcjonalno-przestrzennych wiąże się z kosztami społeczno-gospodarczymi, środowiskowymi oraz chaosem przestrzennym. Kwestionowanie celu sporządzenia planu uwzględniającego zasady i wartości planowania przestrzennego, który ma zapobiec rozwojowi niekontrolowanej, chaotycznej zabudowy oraz wynikających stąd konfliktom funkcjonalno-przestrzennym, wydaje się w tym stanie rzeczy nieracjonalne. Wobec powyższego zarzut ten uznaje się za bezzasadny.

W odniesieniu przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, nie jest możliwe uwzględnienie tej kwestii ze względu na niezgodność ze studium, które zakazuje realizację takich przedsięwzięć na terenie całej gminy Zakrzew za wyjątkiem inwestycji celu publicznego. (art. 9 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym).

**12) a) treść uwagi:** „Na podstawie artykułu 19 ust. 1 u.p.z.p. wnoszę o stwierdzenie konieczności dokonania odpowiednich mian w przedstawionym projekcie planu miejscowego z uwzględnieniem powyższych uwag lub w inny sposób, który zniesienie nieproporcjonalne i nieuzasadnione ograniczenia własności, wskazane w pkt I powyżej. W szczególności osoba składająca uwagi wnosi o:

- odpowiednią zmianę/dostosowanie klasyfikacji należących do p. Kamila Pysiaka działek, znajdujących się w obrębie terenu 1U/PS ( granicach którego jest zlokalizowana działka 201/3 o

bardzo znacznej powierzchni) i wyznaczenie zgodnego z ustaleniami Studium przeznaczenia podstawowego tego terenu pod:

a. przetwórstwo rolno-spożywcze;

b. usługi związane z obsługą produkcji rolnej;

c. zabudowę produkcyjną inną niż przemysłowa, w tym zabudowę służącą produkcji uznanej za dział specjalny produkcji rolnej;

- zniesienie wprowadzonego w §10 pkt 2 ppkt 1) projektu planu zakazu inwestycji mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, w rozumieniu przepisów odrębnych;

- odpowiednie zwiększenie maksymalnych wskaźników pow. zabudowy oraz zmniejszenie minimalnych wskaźników powierzchni biologicznie czynnych dla poszczególnych terenów (§24. ust. 1 pkt 6, §26 ust. 1 pkt 6);

- zniesienie zakazu lokalizacji zabudowy na terenie zieleni naturalnej (1Zn);

- ww. uwagi dotyczą m. in. działki o numerze ewidencyjnym 201/3 położonej w obrębie Zdziechów, której właścicielem jest pan Kamil Pysiak."

**b) nieruchomości, której dotyczy uwaga:** znajdujące się w granicach planu, w szczególności dz. nr ewid. 201/3.

**c) rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwagi:** niewwzględniona.

**d) uzasadnienie:**

Jak wykazano w punkcie od 1) do 10) zapisy planu muszą być zgodne ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Zakrzew, zgodnie z art. 9 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Zapisy studium, które organy obligatoryjnie sporządzają dla całego obszaru gminy określają politykę przestrzenną i sposób zagospodarowania terenów. Tereny zawierające się w obszarze projektu planu, zostały w studium przeznaczone następujące strefy funkcjonalne: IIIA – strefę intensywnej zabudowy mieszkaniowej z towarzyszeniem usług; IIa strefy działalności gospodarczej bez udziału przemysłu i IIB- strefę działalności gospodarczej z udziałem przemysłu oraz Zn – strefę zieleni naturalnej. W ramach sporządzania studium i projektu planu dokonano szereg analiz m. in. w opracowaniu ekofizjograficznym, prognozie oddziaływania na środowisko oraz w analizie zagospodarowania terenu planu wraz z jego otoczeniem. W ich wyniku stwierdzono konieczność ochrony interesu publicznego i innych osób w postaci ochrony zasobów środowiska naturalnego, warunków zamieszkania i zdrowia ludzi. Na terenie objętym planem ograniczenie lokalizacji budowli i urządzeń związanych z produkcją rolniczą wynika z ustaleń studium oraz sąsiedztwa terenów zabudowanych zabudową mieszkaniową jednorodziną, usługową oraz produkcyjną oraz z tendencji rozwojowych tego terenu wynikającej z jej lokalizacji. Położenie Zdziechowa w aglomeracji radomskiej, do której Gmina Zakrzew została włączona uchwałą nr 163/12 Sejmiku Województwa Mazowieckiego z dnia 25 czerwca 2012 r. w sprawie likwidacji dotychczasowej aglomeracji Radom i wyznaczenia nowej aglomeracji, wpływa na przekształcenie tych terenów z terenów rolniczych pod inwestycje z zakresu mieszkalnictwa, usług i innej aktywności gospodarczej. Widoczne nowe podziały gruntu pod budownictwo mieszkaniowe, wskazują na wzmożony ruch budowlany na tym terenie. W dniu 20.11.2020 r. wpłynął do Wójta Gminy Zakrzew zbiorowy wniosek mieszkańców i osób zainteresowanych terenami pod przyszłe inwestycje mieszkaniowe o sporządzenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego m. in. dla obrębu Zdziechów. W uzasadnieniu Wnioskodawcy zauważają wzmożony trend inwestycyjny na tym terenie i jego korzystny wpływ na jego rozwój, zasobność mieszkańców i finanse gminy. Plan i jego ustalenia wychodzą naprzeciw potrzebom gminy i ogółu jej mieszkańców. Zapewnia zrównoważony rozwój obszaru obrębu Zdziechów oraz wpływa na poprawę jakości przestrzeni poprzez likwidację konfliktów funkcjonalno-przestrzennych. Wytycza zgodne z ładem przestrzennym warunki rozwoju obszaru objętego planem, zgodnie z art. 15 ust. 1 pkt 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Występowanie konfliktów funkcjonalno-przestrzennych wiąże się z kosztami społeczno-gospodarczymi, środowiskowymi oraz chaosem przestrzennym. Kwestionowanie celu sporządzenia planu uwzględniającego zasady i wartości planowania przestrzennego, który ma

zapobiec rozwojowi niekontrolowanej, chaotycznej zabudowy oraz wynikających stąd konfliktom funkcjonalno-przestrzennym, wydaje się w tym stanie rzeczy nieracjonalne. Wobec powyższego zarzut ten uznaje się za bezzasadny również w zakresie inwestycji związanych z produkcją rolniczą mogących oddziaływać na środowisko.

Ustalenia zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Zakrzew (Uchwała nr XX/96/2012 r. z 07 marca 2012 r.) dotyczące kwestii przeznaczenia terenu pod określone funkcje zostały sformułowane na str. 49 i 50 ww. studium w punkcie IV. Kierunki Zagospodarowania przestrzennego gminy Ppkt 2 tiret 6 . Wyznaczona dla tego obszaru w studium strefa funkcjonalna IIA (w projekcie planu 1U/PS) – strefa działalności gospodarczej bez udziału przemysłu przewiduje przeznaczenie podstawowe dla tego terenu w formie usług oraz magazynów i składów o charakterze nieuciążliwym.; oraz strefa IIB (w projekcie planu 2U/P) strefa działalności gospodarczej z udziałem przemysłu przewiduje przeznaczenie terenów pod usługi oraz działalność produkcyjną o charakterze nieuciążliwym.

Ustalenia dla tego terenu nie przewidują dopuszczenia działalności rolniczej. Proponowane funkcje są w studium dopuszczone w strefach IIIB – strefa zabudowy zagrodowej z towarzyszeniem zabudowy mieszkaniowej i usług (funkcja obsługi rolnictwa, przetwórstwa rolno-spożywczego i przechowalnictwa), oraz w strefie VII – strefa produkcji rolniczej (rolnicza przestrzeń produkcyjna).

Na terenie planu nie występuje strefa IIIB – strefa zabudowy zagrodowej z towarzyszeniem zabudowy mieszkaniowej i usług, oraz w strefa VII – strefa produkcji rolniczej. W związku z powyższym nie jest możliwe dopuszczenie tych funkcji na obszarze terenu oznaczonego symbolem 1U/PS i 1U/P.

Wskaźniki i parametry zabudowy określone w § 24 i § 26 dla terenów oznaczonych symbolem od 3 MN/U do 9MN/U i 1U/PS. zostały określone z uwzględnieniem celu opracowania przedmiotowego planu tj. niedopuszczenia do rozwoju zabudowy naruszającej ład przestrzenny obszaru planu. Parametry zabudowy zostały określone z uwzględnieniem typowych wartości dla zabudowy mieszkaniowej i występujących w jej otoczeniu usług w obszarze planu i jego sąsiedztwie. Wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej został określony w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Zakrzew w ustaleniach dla właściwej dla tego terenu strefy intensywnej zabudowy mieszkaniowej z towarzyszeniem usług oznaczonej symbolem IIIA. Zgodnie z art. 9 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym ustalenia studium są wiążące dla organów gminy przy sporządzaniu planów. Ustalone w planie wskaźniki i gabaryty zabudowy, pozwalają na jej rozwój w poszanowaniu zasad planowania przestrzennego.

Nie jest możliwe zniesienie zakazu lokalizacji zabudowy na terenie zieleni naturalnej oznaczonej symbolem 1 Zn. Zgodnie z art. 9 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego muszą być zgodne z ustaleniami studium dla tego terenu. Teren zieleni naturalnej to V strefa funkcjonalna w studium nosząca nazwę: *strefy zieleni naturalnej, bez zabudowy*. W studium tereny te tworzą system ekologiczny gminy, wskazane do zachowania i ochrony, na których nie jest możliwe lokowanie zabudowy.

W odniesieniu przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, nie jest możliwe uwzględnienie tej kwestii ze względu na niezgodność ze studium, które zakazuje realizację takich przedsięwzięć na terenie całej gminy Zakrzew za wyjątkiem inwestycji celu publicznego. (art. 9 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym).

Reasumując powyższe uwagi są bezzasadne.

**13) a) treść uwagi:** *„(Wskazuję) (..) wskutek uchwalenie planu niemożliwym będzie wykorzystanie(...) działki sklasyfikowanej pod symbolami 8 MN/U oraz 1U/PS do prowadzenia działalności rolniczej. (...) podjęcie w dniu 22 października 2021 roku przez Radę Gminy w Zakrzewie uchwały Nr XXXIII/291/2021 w sprawie zmiany uchwały Nr XXV/220/2020 Rady Gminy w Zakrzewie z dnia 15 grudnia 2020 roku w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru obrębu geodezyjnego*

Zdziechów, w gminie Zakrzew, powiat radomski, województwo mazowieckie, miało charakter wyłącznie interwencyjny i pozostawało w bezpośrednim związku ze znanym tutaj. Organom zamiarze realizacji przez p. Pysiaka inwestycji w postaci chlewni. Organy gminy zdają się pomijać fakt, że miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gminy – jako akt prawa miejscowego - nie jest środkiem doraźnym, który powinien być w pośpiechu uchwalany celem zablokowania danego przedsięwzięcia.”

**b) nieruchomości, której dotyczy uwaga:** działka nr ewid. 201/3 w obrębie Zdziechów.

**c) rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwagi:** niewwzględniona.

**d) uzasadnienie:**

Według ustaleń rozdziału 8 projektu planu §21.1. *Dopuszcza się wykorzystanie terenów i obiektów w sposób dotychczasowy, w zakresie zachowania funkcji terenu, formy zabudowy i zagospodarowania terenu, do czasu ich zagospodarowania zgodnie z ustaleniami planu.*

Obszar objęty granicami uchwały charakteryzuje się bardzo złożoną problematyką. Od północy graniczy z drogą wojewódzką, od południa znajdują się tereny zieleni naturalnej wskazane w studium do zachowania i ochrony. Całość obszaru geodezyjnego dzielą drogi kategorii gminnej i drogi wewnętrzne. Występuje zabudowa mieszkaniowa, zagrodowa, przemysłowa, usługowa. W granicach planu występują grunty rolne klasy III i grunty leśne. Widoczne nowe podziały gruntu pod budownictwo mieszkaniowe, wskazują na wzmoczony ruch budowlany na tym terenie. Położenie Zdziechowa w aglomeracji radomskiej, do której Gmina Zakrzew została włączona uchwałą nr 163/12 Sejmiku Województwa Mazowieckiego z dnia 25 czerwca 2012 r. w sprawie likwidacji dotychczasowej aglomeracji Radom i wyznaczenia nowej aglomeracji, wpływa na przekształcenie tych terenów z terenów rolniczych pod inwestycyjne z zakresu mieszkalnictwa, usług i innej aktywności gospodarczej.

W trakcie sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego uznano za zasadne podzielenie sporządzania projektu planu na dwa etapy, wyłączając z etapu I tereny, dla których zachodzi konieczność zmiany przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych stanowiących własność osób fizycznych i Skarbu Państwa.

W obowiązującym Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Zakrzew uchwalonym uchwałą Rady Gminy w Zakrzewie nr XX.96.2012 z dnia 7 marca 2012 r. obszar planu stanowią:

- a) tereny strefy IIIA (etap I i II) – strefy intensywnej zabudowy mieszkaniowej z towarzyszeniem usług. Obszar przeznaczony jest dla zaspokojenia potrzeb lokalnych w zakresie mieszkalnictwa oraz potrzeb lokalnych w zakresie usług. Wszelkie zagospodarowanie powinno być zgodne z podstawowym przeznaczeniem. Dogodne położenie komunikacyjne oraz dotychczasowe tendencje zagospodarowania przestrzennego pozwalają na wykształcenie układów osiedlowych terenów budowlanych.
- b) tereny strefy IIA (etap I i II)- strefa działalności gospodarczej bez udziału przemysłu.

Podstawowe przeznaczenie terenów pod usługi oraz cele magazynowo - składowe o charakterze nieuciążliwym. Dozwolona jest lokalizacja zapleczy administracyjno – technicznych, sieci i urządzeń infrastruktury technicznej oraz dróg dojazdowych, parkingów, garaży niezbędnych do prawidłowego funkcjonowania tych terenów. Nie wskazane jest lokalizowanie w tej strefie zabudowy mieszkaniowej, za wyjątkiem mieszkań służbowych (pracowników). Lokalizacja wszelkich obiektów szczególnie szkodliwych dla środowiska i zdrowia ludzi oraz obiektów mogących pogorszyć funkcjonowanie środowiska naturalnego powinna być poprzedzona oceną ich wpływu na środowisko. Dopuszcza się lokalizację zakładów świadczących usługi w zakresie gospodarki odpadami (zbieranie, segregacja i odzysk). Zakazuje się realizacji przedsięwzięć dla których wymagane jest obligatoryjnie sporządzenie raportu o oddziaływaniu na środowisko.

- c) tereny strefy IIB (etap I)- strefy działalności gospodarczej z udziałem przemysłu



Podstawowe przeznaczenie terenów pod usługi oraz działalność produkcyjną o charakterze nieuciążliwym. Są to obszary strategiczne dla rozwoju gminy. Pozwalające stworzyć nowe miejsca rozwoju i co za tym idzie miejsca pracy. Lokalizowane w pobliżu projektowanego przebiegu drogi krajowej nr 7. Dozwolona jest lokalizacja zapleczy administracyjno – technicznych, sieci i urządzeń infrastruktury technicznej oraz dróg dojazdowych, parkingów, garaży niezbędnych do prawidłowego funkcjonowania tych terenów. Nie wskazane jest lokalizowanie w tej strefie zabudowy mieszkaniowej, za wyjątkiem mieszkań służbowych (właścicieli). Lokalizacja wszelkich obiektów szczególnie szkodliwych dla środowiska i zdrowia ludzi oraz obiektów mogących pogorszyć funkcjonowanie środowiska naturalnego powinna być poprzedzona oceną ich wpływu na środowisko. Zakazuje się realizacji przedsięwzięć dla których wymagane jest obligatoryjnie sporządzenie raportu o oddziaływaniu na środowisko.

d) tereny strefy IV (etap II)- strefa lasów, tereny kształtowania leśnej przestrzeni produkcyjnej .  
Teren obejmuje istniejące lasy i zadrzewienia wysokie. Wartościowe, tworzące system ekologiczny gminy. Są to tereny wyłączone spod zabudowy.

e) tereny strefy V (etap I i II) - strefy zieleni naturalnej, bez zabudowy

Istniejące tereny zieleni naturalnej, bez zadrzewień, tworzące system ekologiczny gminy. Są to tereny wyłączone spod zabudowy. Wskazane do zachowania i ochrony. Wyklucza się wykorzystanie ciągów dolin i użytków zielonych wzdłuż cieków dla funkcji osadniczych.

W obszarze planu w ustaleniach studium nie występują tereny rolnicze.

Celem planu jest uporządkowanie przestrzeni i dostosowanie do studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Zakrzew. Kierunki zagospodarowania przestrzennego sformułowane w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Zakrzew uchwalonego uchwałą Rady Gminy w Zakrzewie nr XX.96.2012 z dnia 7 marca 2012 r., zabezpieczają zrównoważony rozwój obrębu Zdziechów.

Wyodrębniony etap I opracowania nie koliduje z przeznaczeniem określonym w studium, dlatego możliwa jest kontynuacja prac planistycznych prowadzących do jego uchwalenia. Pozwoli to na prowadzenie działań inwestycyjnych zgodnych z polityką przestrzenną gminy, co w sposób oczywisty przełoży się na rozwój gminy i dobrobyt jej mieszkańców.

Dalsze procedowanie etapu II wiąże się z koniecznością przeprowadzenia długotrwałej procedury zmiany przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne i wymaga uzyskania zgody właściwych ministrów i Marszałka Województwa Mazowieckiego. Dlatego też zasadnym było podzielenie mpzp na etapy, aby nie wstrzymywać procedury planistycznej dla etapu I i rozwoju tych terenów zgodnych z zasadami ładu przestrzennego.

Opracowanie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego o tak złożonej problematyce zgodnie z procedurą planistyczną określoną w ustawie o planowaniu przestrzennym jest czasochłonne. Etapowania planu miało na celu odblokowanie działań inwestycyjnych na części obrębu geodezyjnego Zdziechów uwzględniających zasady i wartości planowania i zagospodarowania przestrzennego, zgodnie z interesem społecznym i publicznym.

Niezasadne jest więc twierdzenie, że przedmiotowy plan jest sporządzany w pośpiechu i ma charakter interwencyjny oraz pozostaje w bezpośrednim związku ze wspomnianą inwestycją P. Pysiaka polegającą na budowie chlewni. Ma on na celu kształtowanie przestrzeni, zgodnie z polityką przestrzenną gminy, bez konfliktów funkcjonalno-przestrzennych i w zgodzie z zasadami i wartościami planowania i zagospodarowania przestrzennego.

**14) a) treść uwagi:** „(Informuję), że w przypadku uchwalenia planu w jego obecnej wersji, wyłączającej możliwość realizacji zamierzonego przedsięwzięcia polegającego na budowie chlewni na należącej do pana Kamila Pysiaka działce, zmuszony on będzie do podjęcia wszelkich możliwych środków prawnych zmierzających do ochrony przysługujących mu praw. W szczególności, zmuszony będzie do wystąpienia ze skargą do sadu administracyjnego na uchwałę w sprawie przyjęcia planu miejscowego, jak również do wystąpienia przeciwko gminie z roszczeniem o zapłatę odszkodowania w trybie art. 36 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.”

**b) nieruchomości, której dotyczy uwaga:** dz. nr ewid. 201/3 w obrębie Zdziechów.

**c) rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwagi:** niewwzględniona.

**d) uzasadnienie:**

Zgodnie z art.3 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym kształtowanie i prowadzenie polityki przestrzennej na terenie gminy, w tym uchwalanie miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, stanowi zadanie własne gminy. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, zgodnie z art. 6 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, kształtuje sposób wykonywania prawa własności. Na mocy przepisów prawa organy gminy zostały upoważnione do ingerencji w sposób wykonywania prawa własności innych podmiotów ustalając przeznaczenie terenu i zasady jego zagospodarowania na terenie gminy.

Zapisy planu muszą być zgodne ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Zakrzew, zgodnie z art. 9 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Zapisy studium, które organy obligatoryjnie sporządzają dla całego obszaru gminy określają politykę przestrzenną i sposób zagospodarowania terenów. Działka nr ewid. 201/3 w obrębie Zdziechów zawiera się w studium w następujących strefach funkcjonalnych: (8MN/U) IIIA – strefa intensywnej zabudowy mieszkaniowej z towarzyszeniem usług i (1U/PS) IIA strefa działalności gospodarczej bez udziału przemysłu.

Ustalenia dla tych stref funkcjonalnych i dla terenów oznaczonych w projekcie planu symbolem 8MN/U i 1 U/PS nie przewidują dopuszczenia działalności rolniczej. Proponowane funkcje są w studium dopuszczone w strefie VII – strefa produkcji rolniczej (rolnicza przestrzeń produkcyjna).

Na terenie etapu I projektu planu w obrębie Zdziechów, nie występuje strefa VII. W związku z powyższym nie jest możliwe na tym terenie dopuszczenie produkcji rolnej.

Celem planu jest uporządkowanie przestrzeni i dostosowanie do studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Zakrzew. Kierunki zagospodarowania przestrzennego sformułowane w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Zakrzew uchwalonego uchwałą Rady Gminy w Zakrzewie nr XX.96.2012 z dnia 7 marca 2012 r., zabezpieczają zrównoważony rozwój obrębu Zdziechów, zgodny z zasadami i wartościami planowania i zagospodarowania przestrzennego.

**2. Uwagi Pana Wojciecha Pysiaka, wniesione na piśmie 24 lutego 2023 r.(data nadania ...2023 r., data wpływu 06.03.2023 r .)**

**1) a) treść uwagi:** *„(kwestionuję) prawidłowość klasyfikacji należącej do mnie działki nr 89/4, 90/4, 91/4, 92/8, 93/2, 94/2 oraz 95/2 (sklasyfikowanej w południowej części jako 8MN/U i w północnej części pod symbolem 1U/PS) – wskazując, że działki nie powinny być sklasyfikowane jako teren zabudowy usługowej lub składowo-magazynowej, ale jako teren działalności rolniczej z możliwością wykorzystania na cele przetwórstwa rolno-spożywczego, usług związanych z obsługą produkcji rolnej oraz pod zabudowę produkcyjną inną niż przemysłowa, w tym zabudowę służącą produkcji uznanej za dział specjalny produkcji rolnej;”*

**b) nieruchomości, której dotyczy uwaga:** dz. nr ewid. 89/4, 90/4, 91/4, 92/8, 93/2, 94/2, 95/2, 95/2 w obrębie Zdziechów.

**c) rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwagi:** niewwzględniona.

**d) uzasadnienie:**

Art. 9 ustęp 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym narzuca zgodność projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego z ustaleniami studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy.

Ustalenia zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Zakrzew (Uchwała nr XX/96/2012 r. z 07 marca 2012 r.) dotyczące kwestii przeznaczenia terenu pod określone funkcje zostały sformułowane na str. 49 i 50 ww. studium w punkcie IV. Kierunki Zagospodarowania przestrzennego gminy Ppkt 2 tiret 6 . Wyznaczona dla tego obszaru w studium strefa funkcjonalna IIA – strefa działalności gospodarczej bez udziału przemysłu

przewiduje przeznaczenie podstawowe dla tego terenu w formie usług oraz magazynów i składów o charakterze nieuciążliwym.

Strefa funkcjonalna IIIA (str. 52 studium tiret 11) jest to strefa intensywnej zabudowy mieszkaniowej z towarzyszeniem usług. „Obszar przeznaczony jest do zaspokojenia potrzeb lokalnych w zakresie mieszkalnictwa oraz potrzeb lokalnych w zakresie usług. Wszelkie zagospodarowanie powinno być zgodne z podstawowym przeznaczeniem. Dogodne położenie komunikacyjne oraz dotychczasowe tendencje zagospodarowania przestrzennego pozwalają na wykształcenie układów osiedlowych terenów budowlanych.”

Ustalenia dla tych stref funkcjonalnych w których zawierają się przedmiotowe działki, nie przewidują dopuszczenia, działalności rolniczej z możliwością wykorzystania na cele przetwórstwa rolno – spożywczego, produkcji rolnej, w tym o produkcji uznanej za dział produkcji uznanej za dział specjalny produkcji rolnej. Termin dział specjalny produkcji rolnej obejmuje rodzaj uprawy lub produkcji rolnej, przyjęty na użytek podatkowy w ustawach o PIT i CIT. Jest to działalność w obszarze rolnictwa.

Proponowane funkcje są w studium dopuszczone w strefach IIIB – strefa zabudowy zagrodowej z towarzyszeniem zabudowy mieszkaniowej i usług (funkcja obsługi rolnictwa, przetwórstwa rolno-spożywczego i przechowalnictwa), oraz w strefie VII – strefa produkcji rolniczej (rolnicza przestrzeń produkcyjna).

Planowanie przestrzenne należy do zadań własnych gminy, zgodnie z art. 3 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Gmina wykonuje to zadanie poprzez instrumenty planistyczne jakimi są studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy i miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego. Studium określa politykę przestrzenną gminy uwzględniając uwarunkowania rozwojowe wynikające z dotychczasowego przeznaczenia i zagospodarowania, uzbrojenia terenu, stanu ładu przestrzennego, stanu i wymogów ochrony środowiska, przyrody, krajobrazu kulturowego, stanu dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej, warunków i jakości zamieszkania, ochrony bezpieczeństwa, mienia i zdrowia mieszkańców, stanu prawnego gruntów, występowania terenów chronionych w rozumieniu przepisów odrębnych, występowania złóż kopalin, wód podziemnych, terenów osuwiskowych, stanu infrastruktury komunikacyjnej, infrastruktury technicznej, gospodarki odpadami, lokalnych i ponad lokalnych celów publicznych. Wnikliwa analiza tych uwarunkowań w studium stanowi podstawę do określenia polityki przestrzennej gminy, w ramach której są określone lokalne zasady zagospodarowania przestrzennego. Ustalenia studium są wiążące dla organów gminy przy sporządzaniu miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego (art. 9 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym).

**2) a) treść uwagi:** „(kwestionuję) prawidłowość klasyfikacji należącej do p. Pysiaka działek nr 153 i 154 (sklasyfikowanych w północnej części jako 9MN/U i w południowej części symbolem 1 Zn) – wskazując, że: działki nie powinny być sklasyfikowane jako teren zieleni naturalnej, ale jako teren działalności rolniczej z możliwością wykorzystania na cele przetwórstwa rolno-spożywczego, usług związanych z obsługą produkcji rolnej oraz pod zabudowę produkcyjną inną niż przemysłowa, w tym służącą produkcji uznanej za dział specjalny produkcji rolnej;”

**b) nieruchomości, której dotyczy uwaga:** dz. nr ewid. 153, 154 w obrębie Zdziechów.

**c) rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwagi:** niewuwzględniona.

**d) uzasadnienie:**

Art. 9 ustęp 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym narzuca zgodność projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego z ustaleniami studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy.

Ustalenia zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Zakrzew (Uchwała nr XX/96/2012 r. z 07 marca 2012 r.) dotyczące kwestii przeznaczenia terenu pod określone funkcje zostały sformułowane na str. 49 i 50 ww. studium w punkcie IV. Kierunki Zagospodarowania przestrzennego gminy Ppkt 2 tiret 6 . Wyznaczona dla tego obszaru w studium strefa funkcjonalna V – strefa zieleni naturalnej, bez zabudowy (str. 55 studium) są to

*„tereny zieleni naturalnej, bez zadrzewień, tworzące system ekologiczny gminy. Są to tereny wyłączone spod zabudowy. Wskazane do zachowania i ochrony. Wyklucza się wykorzystanie ciągów dolin i użytków zielonych wzdłuż cieków dla funkcji osadniczych.”*

Strefa funkcjonalna IIIA (str. 52 studium tiret 11) jest to strefa intensywnej zabudowy mieszkaniowej z towarzyszeniem usług. *„Obszar przeznaczony jest do zaspokojenia potrzeb lokalnych w zakresie mieszkalnictwa oraz potrzeb lokalnych w zakresie usług. Wszelkie zagospodarowanie powinno być zgodne z podstawowym przeznaczeniem. Dogodne położenie komunikacyjne oraz dotychczasowe tendencje zagospodarowania przestrzennego pozwalają na wykształcenie układów osiedlowych terenów budowlanych.”*

Ustalenia dla tych stref funkcjonalnych w których zawierają się działki nr 153 i 154, nie przewidują dopuszczenia, działalności rolniczej z możliwością wykorzystania na cele przetwórstwa rolno – spożywczego, produkcji rolnej, w tym o produkcji uznanej za dział produkcji uznanej za dział specjalny produkcji rolnej. Termin dział specjalny produkcji rolnej obejmuje rodzaj uprawy lub produkcji rolnej, przyjęty na użytek podatkowy w ustawach o PIT i CIT. Jest to działalność w obszarze rolnictwa.

Proponowane funkcje są w studium dopuszczone w strefach IIIB (funkcja obsługi rolnictwa, przetwórstwa rolno-spożywczego i przechowalnictwa), oraz w strefie VII – strefa produkcji rolniczej(rolnicza przestrzeń produkcyjna).

Planowanie przestrzenne należy do zadań własnych gminy, zgodnie z art.3 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Gmina wykonuje to zadanie poprzez instrumenty planistyczne jakimi są studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy i miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego. Studium określa politykę przestrzenną gminy uwzględniając uwarunkowania rozwojowe wynikające z dotychczasowego przeznaczenia i zagospodarowania, uzbrojenia terenu, stanu ładu przestrzennego, stanu i wymogów ochrony środowiska, przyrody, krajobrazu kulturowego, stanu dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej, warunków i jakości zamieszkania, ochrony bezpieczeństwa, mienia i zdrowia mieszkańców, stanu prawnego gruntów, występowania terenów chronionych w rozumieniu przepisów odrębnych, występowania złóż kopalin, wód podziemnych, terenów osuwiskowych, stanu infrastruktury komunikacyjnej, infrastruktury technicznej, gospodarki odpadami, lokalnych i ponad lokalnych celów publicznych. Wnikliwa analiza tych uwarunkowań w studium stanowi podstawę do określenia polityki przestrzennej gminy, w ramach której są określone lokalne zasady zagospodarowania przestrzennego. Ustalenia studium są wiążące dla organów gminy przy sporządzaniu miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego (art. 9 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym).

**3) a) treść uwagi:** *„(kwestionuję) klasyfikację obszaru oznaczonego symbolem 1 Zn jako terenu zieleni naturalnej – jako że tereny takie należało sklasyfikować jako teren działalności rolniczej z możliwością wykorzystania na cele przetwórstwa rolno-spożywczego, usług związanych z obsługą produkcji rolnej oraz pod zabudowę produkcyjną inna niż przemysłowa, w tym zabudowę służącą produkcji uznanej za dział specjalny produkcji rolnej”;*

**b) nieruchomości, której dotyczy uwaga:** dz. nr ewid. 153, 154 w obrębie Zdziechów oraz pozostałych działek zawierających się w obszarze terenu oznaczonego w projekcie planu symbolem 1Zn.

**c) rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwagi:** niewuwzględniona.

**d) uzasadnienie:**

Planowanie przestrzenne należy do zadań własnych gminy, zgodnie z art. 3 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Gmina wykonuje to zadanie poprzez instrumenty planistyczne jakimi są studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy i miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego. Studium określa politykę przestrzenną gminy uwzględniając uwarunkowania rozwojowe wynikające z dotychczasowego przeznaczenia i zagospodarowania, uzbrojenia terenu, stanu ładu

przestrzennego, stanu i wymogów ochrony środowiska, przyrody, krajobrazu kulturowego, stanu dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej, warunków i jakości zamieszkania, ochrony bezpieczeństwa, mienia i zdrowia mieszkańców, stanu prawnego gruntów, występowania terenów chronionych w rozumieniu przepisów odrębnych, występowania złóż kopalin, wód podziemnych, terenów osuwiskowych, stanu infrastruktury komunikacyjnej, infrastruktury technicznej, gospodarki odpadami, lokalnych i ponad lokalnych celów publicznych. Wnikliwa analiza tych uwarunkowań w studium stanowi podstawę do określenia polityki przestrzennej gminy, w ramach której są określone lokalne zasady zagospodarowania przestrzennego. Ustalenia studium są wiążące dla organów gminy przy sporządzaniu miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego (art. 9 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym).

Zgodnie z ustaleniami studium obszar oznaczony symbolem Zn w projekcie planu to strefa V – strefy zieleni naturalnej, bez zabudowy. Cytując ustalenia studium w tym zakresie: „*Istniejące tereny zieleni naturalnej, bez zadrzewień, tworzące system ekologiczny gminy. Są to tereny wyłączone spod zabudowy. Wskazane do zachowania i ochrony. Wyklucza się wykorzystywanie ciągów dolin i użytków zielonych wzdłuż cieków dla funkcji osadniczych.*”

**4) a) treść uwagi:** „(kwestionuję) §10 ust. 2 pkt 2) projektu planu [„Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu (...) 2. Zakazuje się(...)2) inwestycji mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, w rozumieniu przepisów odrębnych, z wyjątkiem inwestycji celu publicznego.”] – jako że ograniczenia wprowadzone ww. postanowieniami:  
– nie wynikają z obowiązującego studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Zakrzew („Studium”),  
- w sposób nadmierny ingerują w możliwość lokalizacji budowli i urządzeń związanych z produkcją rolniczą;”

**b) nieruchomości, której dotyczy uwaga:** wszystkie działki w granicach planu.

**c) rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwagi:** niewzględniona.

**d) uzasadnienie:**

W odniesieniu do §10 ust. 2 projektu planu *Zakazuje się(...)2) inwestycji mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, w rozumieniu przepisów odrębnych;*

Ustalenia studium dla strefy Funkcjonalnej IIA i IIB nie przewidują możliwości „(..)realizacji przedsięwzięć dla których wymagane jest obligatoryjnie sporządzenie raportu oddziaływania na środowisko.”

W związku z powyższym nie jest możliwa realizacja przedsięwzięć zawsze znacząco oddziałujących na środowisko, za wyjątkiem inwestycji celu publicznego (strona 61 studium wiersz 8 i 9). Ustalenia studium nie zakazują realizacji inwestycji mogących potencjalnie oddziaływać na środowisko.

W odniesieniu do § 10 ust. 2 projektu planu *Zakazuje się: pkt 3) inwestycji mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, w rozumieniu przepisów odrębnych, z wyjątkiem inwestycji celu publicznego.*

Ustalenia planu sformułowane w tym punkcie wynikają ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Zakrzew.

Część IV Kierunki zagospodarowania przestrzennego gminy. Pkt 3 Zasady ochrony środowiska i jego zasobów, ochrony przyrody. „(..) Studium postuluje by w zapisach opracowywanych miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego gminy Zakrzew uwzględnić następujące zasady zarządzania przestrzenią szczególnie istotne dla ochrony i kształtowania struktury przyrodniczej gminy: (..) zakaz lokalizacji inwestycji mogących znacząco oddziaływać na środowisko, nie dotyczy to inwestycji celu publicznego;”

W tym stanie rzeczy zarzut niezgodności ze studium jest bezzasadny.

W odniesieniu do:”- w sposób nadmierny ingerują w możliwość lokalizacji budowli i urządzeń związanych z produkcją rolniczą”

Zgodnie z art.3 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym kształtowanie i prowadzenie polityki przestrzennej na terenie gminy, w tym uchwalanie miejscowych planów

zagospodarowania przestrzennego, stanowi zadanie własne gminy. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, zgodnie z art. 6 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, kształtuje sposób wykonywania prawa własności. Na mocy przepisów prawa organy gminy zostały upoważnione do ingerencji w sposób wykonywania prawa własności innych podmiotów ustalając przeznaczenie terenu i zasady jego zagospodarowania na terenie gminy.

Zapisy planu muszą być zgodne ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Zakrzew, zgodnie z art. 9 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Zapisy studium, które organy obligatoryjnie sporządzają dla całego obszaru gminy określają politykę przestrzenną i sposób zagospodarowania terenów. Tereny te zostały w studium przeznaczone następujące strefy funkcjonalne: IIIA – strefę intensywnej zabudowy mieszkaniowej z towarzyszeniem usług; IIA strefy działalności gospodarczej bez udziału przemysłu i IIB- strefę działalności gospodarczej z udziałem przemysłu oraz Zn – strefę zieleni naturalnej. W ramach sporządzania studium i planu dokonano szereg analiz m. in. w opracowaniu ekofizjograficznym, prognozie oddziaływania na środowisko oraz w analizie zagospodarowania terenu planu wraz z jego otoczeniem. W ich wyniku stwierdzono konieczność ochrony interesu publicznego i innych osób w postaci ochrony zasobów środowiska naturalnego, warunków zamieszkania i zdrowia ludzi. Na terenie objętym planem ograniczenie lokalizacji budowli i urządzeń związanych z produkcją rolniczą wynika z ustaleń studium oraz sąsiedztwa terenów zabudowanych zabudową mieszkaniową jednorodziną, usługową oraz produkcyjną oraz z tendencji rozwojowych tego terenu wynikającej z jej lokalizacji. Położenie Zdziechowa w aglomeracji radomskiej, do której Gmina Zakrzew została włączona uchwałą nr 163/12 Sejmiku Województwa Mazowieckiego z dnia 25 czerwca 2012 r. w sprawie likwidacji dotychczasowej aglomeracji Radom i wyznaczenia nowej aglomeracji, wpływa na przekształcenie tych terenów z terenów rolniczych pod inwestycje z zakresu mieszkalnictwa, usług i innej aktywności gospodarczej. Widoczne nowe podziały gruntu pod budownictwo mieszkaniowe, wskazują na wzmożony ruch budowlany na tym terenie. W dniu 20.11.2020 r. wpłynął do Wójta Gminy Zakrzew zbiorowy wniosek mieszkańców i osób zainteresowanych terenami pod przyszłe inwestycje mieszkaniowe o sporządzenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego m. in. dla obrębu Zdziechów. W uzasadnieniu Wnioskodawcy zauważają wzmożony trend inwestycyjny na tym terenie i jego korzystny wpływ na jego rozwój, zasobność mieszkańców i finanse gminy. Plan i jego ustalenia wychodzą naprzeciw potrzebom gminy i ogółu jej mieszkańców. Zapewnia zrównoważony rozwój obszaru obrębu Zdziechów oraz wpływa na poprawę jakości przestrzeni poprzez likwidację konfliktów funkcjonalno-przestrzennych. Wytycza zgodne z ładem przestrzennym warunki rozwoju obszaru objętego planem, zgodnie z art. 15 ust. 1 pkt 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Występowanie konfliktów funkcjonalno-przestrzennych wiąże się z kosztami społeczno-gospodarczymi, środowiskowymi oraz chaosem przestrzennym. Kwestionowanie celu sporządzenia planu uwzględniającego zasady i wartości planowania przestrzennego, który ma zapobiec rozwojowi niekontrolowanej, chaotycznej zabudowy oraz wynikających stąd konfliktom funkcjonalno-przestrzennym, wydaje się w tym stanie rzeczy nieracjonalne. Wobec powyższego zarzut ten uznaje się za bezzasadny również w zakresie inwestycji związanych z produkcją rolniczą mogących oddziaływać na środowisko.

Ww. zarzut jest bezzasadny.

**5) a) treść uwagi:** „(kwestionuję §14 ust. 3 pkt 1) projektu planu [„Szczególne warunki zagospodarowania terenów (...). 3. Na obszarze objętym planem zakazuje się lokalizacji:1) przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, [..]” - jako że ograniczenie wprowadzone ww. postanowieniem:

- nie wynika z obowiązującego Studium,

- w sposób nadmierny ingeruje w możliwość lokalizacji budowli i urządzeń związanych z produkcją rolniczą.”

W odniesieniu do: (..)- nie wynika z obowiązującego Studium,”

**b) nieruchomości, której dotyczy uwaga:** wszystkie działki w granicach planu.

**c) rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwagi:** niewuwzględniona.

**d) uzasadnienie:**

Ustalenia studium dla strefy Funkcjonalnej IIA i IIB nie przewidują możliwości „(..)realizacji przedsięwzięć dla których wymagane jest obligatoryjnie sporządzenie raportu oddziaływania na środowisko.” W studium w części IV Kierunki zagospodarowania przestrzennego gminy. Pkt 3 Zasady ochrony środowiska i jego zasobów, ochrony przyrody. „(..) Studium postuluje by w zapisach opracowywanych miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego gminy Zakrzew uwzględnić następujące zasady zarządzania przestrzenią szczególnie istotne dla ochrony i kształtowania struktury przyrodniczej gminy: (..) zakaz lokalizacji inwestycji mogących znacząco oddziaływać na środowisko, nie dotyczy to inwestycji celu publicznego;”

W odniesieniu do:”- *w sposób nadmierny ingerują w możliwość lokalizacji budowli i urządzeń związanych z produkcją rolniczą”*

Zgodnie z art.3 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym kształtowanie i prowadzenie polityki przestrzennej na terenie gminy, w tym uchwalanie miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, stanowi zadanie własne gminy. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, zgodnie z art. 6 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, kształtuje sposób wykonywania prawa własności. Na mocy przepisów prawa organy gminy zostały upoważnione do ingerencji w sposób wykonywania prawa własności innych podmiotów ustalając przeznaczenie terenu i zasady jego zagospodarowania na terenie gminy.

Zapisy planu muszą być zgodne ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Zakrzew, zgodnie z art. 9 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Zapisy studium, które organy obligatoryjnie sporządzają dla całego obszaru gminy określają politykę przestrzenną i sposób zagospodarowania terenów. Tereny te zostały w studium przeznaczone następujące strefy funkcjonalne: IIIA – strefę intensywnej zabudowy mieszkaniowej z towarzyszeniem usług; IIa strefy działalności gospodarczej bez udziału przemysłu i IIB- strefę działalności gospodarczej z udziałem przemysłu oraz Zn – strefę zieleni naturalnej. W ramach sporządzania studium i planu dokonano szeregu analiz m. in. w opracowaniu ekofizjograficznym, prognozie oddziaływania na środowisko oraz w analizie zagospodarowania terenu planu wraz z jego otoczeniem. W ich wyniku stwierdzono konieczność ochrony interesu publicznego i innych osób w postaci ochrony zasobów środowiska naturalnego, warunków zamieszkania i zdrowia ludzi. Na terenie objętym planem ograniczenie lokalizacji budowli i urządzeń związanych z produkcją rolniczą wynika z ustaleń studium oraz sąsiedztwa terenów zabudowanych zabudową mieszkaniową jednorodziną, usługową oraz produkcyjną oraz z tendencji rozwojowych tego terenu wynikającej z jej lokalizacji. Położenie Zdziechowa w aglomeracji radomskiej, do której Gmina Zakrzew została włączona uchwałą nr 163/12 Sejmiku Województwa Mazowieckiego z dnia 25 czerwca 2012 r. w sprawie likwidacji dotychczasowej aglomeracji Radom i wyznaczenia nowej aglomeracji, wpływa na przekształcenie tych terenów z terenów rolniczych pod inwestycje z zakresu mieszkalnictwa, usług i innej aktywności gospodarczej. Widoczne nowe podziały gruntu pod budownictwo mieszkaniowe, wskazują na wzmożony ruch budowlany na tym terenie. W dniu 20.11.2020 r. wpłynął do Wójta Gminy Zakrzew zbiorowy wniosek mieszkańców i osób zainteresowanych terenami pod przyszłe inwestycje mieszkaniowe o sporządzenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego m. in. dla obrębu Zdziechów. W uzasadnieniu Wnioskodawcy zauważają wzmożony trend inwestycyjny na tym terenie i jego korzystny wpływ na jego rozwój, zasobność mieszkańców i finanse gminy. Plan i jego ustalenia wychodzą naprzeciw potrzebom gminy i ogółu jej mieszkańców. Zapewnia zrównoważony rozwój obszaru obrębu Zdziechów oraz wpływa na poprawę jakości przestrzeni poprzez likwidację konfliktów funkcjonalno-przestrzennych. Wytycza zgodne z ładem przestrzennym warunki rozwoju obszaru objętego planem, zgodnie z art. 15 ust. 1 pkt 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Występowanie konfliktów funkcjonalno-przestrzennych wiąże się z kosztami

społeczno-gospodarczymi, środowiskowymi oraz chaosem przestrzennym. Kwestionowanie celu sporządzenia planu uwzględniającego zasady i wartości planowania przestrzennego, który ma zapobiec rozwojowi niekontrolowanej, chaotycznej zabudowy oraz wynikających stąd konfliktom funkcjonalno-przestrzennym, wydaje się w tym stanie rzeczy nieracjonalne. Wobec powyższego zarzut ten uznaje się za bezzasadny również w zakresie inwestycji związanych z produkcją rolniczą mogących oddziaływać na środowisko.

**6) a) treść uwagi:** „(kwestionuję) §24 ust. 1 pkt 6 lit. b), c) i pkt 7 lit. a) projektu planu (tj. wprowadzenie dla terenów sklasyfikowanych pod symbolem od 3MN/U do 9MN/U wskaźnika maksymalnej wysokości budynków: mieszkalnych do 12 m oraz gospodarczych i garaży do 7 m, a także wskaźnika maksymalnej pow. zabudowy: 30% oraz minimalnej pow. biologicznie czynnej: 50%) – jako że ww. postanowienie określa maksymalny wskaźnik wysokości i powierzchni zabudowy dla terenów sklasyfikowanych pod symbolem MN/U na poziomie zbyt niskim przy jednocześnie zbyt wysokim wskaźniku powierzchni biologicznie czynnej, tym samym nie uwzględniając uwarunkowań związanych z narastającymi potrzebami mieszkalnymi;”

**b) nieruchomości, której dotyczy uwaga:** dotyczy działek zawierających się w obszarze terenów oznaczonych w projekcie planu symbolami 3MN/U, 4MN/U, 5MN/U, 6MN/U, 7MN/U, 8MN/U, 9MN/U.

**c) rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwagi:** niewuwzględniona.

**d) uzasadnienie:**

Wskaźniki i parametry zabudowy zostały określone z uwzględnieniem celu opracowania przedmiotowego planu tj. niedopuszczenia do rozwoju zabudowy naruszającej ład przestrzenny obszaru planu. Parametry zabudowy zostały określone z uwzględnieniem typowych wartości dla zabudowy mieszkaniowej i występujących w jej otoczeniu usług w obszarze planu i jego sąsiedztwie. Wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej został określony w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Zakrzew w ustaleniach dla właściwej dla tego terenu strefy intensywnej zabudowy mieszkaniowej z towarzyszeniem usług oznaczonej symbolem IIIA. Zgodnie z art. 9 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym ustalenia studium są wiążące dla organów gminy przy sporządzaniu planów. Ustalone w planie wskaźniki i gabaryty zabudowy, pozwalają na jej rozwój w poszanowaniu zasad planowania przestrzennego.

**7) a) treść uwagi:** „(kwestionuję) § 26 ust. 1 pkt 6 lit. b), c) i pkt 7 lit a) projektu planu (tj. wprowadzenie dla terenów sklasyfikowanych pod symbolem 1U/PS wskaźnika maksymalnej wysokości budynków: usługowych, produkcyjnych, magazynowych, składowych, mieszkalnych do 12 m oraz gospodarczych i garaży do 7 m, a także wskaźnika maksymalnej pow. zabudowy: 40% oraz minimalnej pow. biologicznie czynnej: 25%) – jako że ww. postanowienie kształtuje wskaźnik maksymalnej, dopuszczalnej wysokości i powierzchni zabudowy dla terenów U/P na poziomie zbyt niskim, tym samym nie uwzględniając uwarunkowań związanych z prowadzeniem nowoczesnych gospodarstw rolnych (np. koniecznością budowy silosów, których wysokość może kształtować się w przedziale 15-25m);”

**b) nieruchomości, której dotyczy uwaga:** dotyczy działek zawierających się w obszarze terenów oznaczonych w projekcie planu symbolem 1U/PS.

**c) rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwagi:** niewuwzględniona.

**d) uzasadnienie:**

Wskaźniki i parametry zabudowy zostały określone z uwzględnieniem celu opracowania przedmiotowego planu tj. niedopuszczenia do rozwoju zabudowy naruszającej ład przestrzenny obszaru planu. Parametry zabudowy zostały określone z uwzględnieniem typowych wartości dla zabudowy mieszkaniowej i występujących w jej otoczeniu usług w obszarze planu i jego sąsiedztwie. Wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej został określony w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Zakrzew w ustaleniach dla właściwej dla tego terenu strefy intensywnej zabudowy mieszkaniowej z towarzyszeniem usług oznaczonej symbolem IIIA. Zgodnie z art. 9 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu



przestrzennym ustalenia studium są wiążące dla organów gminy przy sporządzaniu planów. Ustalone w planie wskaźniki i gabaryty zabudowy, pozwalają na jej rozwój w poszanowaniu zasad planowania przestrzennego.

**8) a) treść uwagi:** *”(kwestionuję) § 26 ust. 1 pkt 1 lit. a) I lit. b), projektu planu [„Dla terenu zabudowy usługowej lub składowo-magazynowej, oznaczonego na rysunku planu symbolami 1U/PS ustala się następujące zasady (...)przeznaczenie podstawowe terenu: a)usługi, b) składy i magazyny.”] – jako przeznaczenie podstawowe terenu zostało określone w sposób zbyt wąski, tym samym wykluczając możliwość prowadzenia produkcji rolniczej na terenach sklasyfikowanych jako 1U/PS. a której prowadzenie w granicach obszarów sklasyfikowanych pod symbolami 1U/P, 2U/P byłoby celowo ze względu na uwarunkowania przestrzenne terenu (m.in. dotychczasowe wykorzystywanie terenów jako tereny rolnicze, tereny oddalone od miejsc przebywania ludzi);”*

**b) nieruchomości, której dotyczy uwaga:** dotyczy działek zawierających się w obszarze terenów oznaczonych w projekcie planu symbolem 1U/PS.

**c) rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwagi:** niewwzględniona.

**d) uzasadnienie:**

Zgodnie z art. 9 ustęp 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym narzuca zgodność projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego z ustaleniami studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy.

Ustalenia zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Zakrzew (Uchwała nr XX/96/2012 r. z 07 marca 2012 r.) dotyczące kwestii przeznaczenia terenu pod określone funkcje zostały sformułowane na str. 49 i 50 ww. studium w punkcie IV. Kierunki Zagospodarowania przestrzennego gminy Ppkt 2 tiret 6 . Wyznaczona dla tego obszaru w studium strefa funkcjonalna IIA (w projekcie planu 1U/PS) – strefa działalności gospodarczej bez udziału przemysłu przewiduje przeznaczenie podstawowe dla tego terenu w formie usług oraz magazynów i składów o charakterze nieuciążliwym.; oraz strefa IIB (w projekcie planu 1U/P) strefa działalności gospodarczej z udziałem przemysłu przewiduje przeznaczenie terenów pod usługi oraz działalność produkcyjną o charakterze nieuciążliwym.

Ustalenia dla tego terenu nie przewidują dopuszczenia działalności rolniczej. Proponowane funkcje są w studium dopuszczone w strefach IIIB – strefa zabudowy zagrodowej z towarzyszeniem zabudowy mieszkaniowej i usług (funkcja obsługi rolnictwa, przetwórstwa rolno-spożywczego i przechowalnictwa), oraz w strefie VII – strefa produkcji rolniczej (rolnicza przestrzeń produkcyjna).

Na terenie planu nie występuje strefa IIIB – strefa zabudowy zagrodowej z towarzyszeniem zabudowy mieszkaniowej i usług, oraz w strefa VII – strefa produkcji rolniczej. W związku z powyższym nie jest możliwe dopuszczenie tych funkcji na obszarze terenu oznaczonego symbolem 1U/PS i 1U/P.

**9) a) treść uwagi:** *”(kwestionuję) § 26 ust. 1 pkt 2 lit. b), projektu planu [„Dla terenu zabudowy usługowej lub składowo-magazynowej, oznaczonego na rysunku planu symbolami 1U/PS, ustala się (...)przeznaczenie uzupełniające terenu: b) zabudowa mieszkaniowa.”] – jako przeznaczenie uzupełniające w postaci mieszkaniowej jest niezgodne z ustaleniami Studium);”*

**b) nieruchomości, której dotyczy uwaga:** dotyczy działek zawierających się w obszarze terenów oznaczonych w projekcie planu symbolem 1U/PS.

**c) rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwagi:** niewwzględniona.

**d) uzasadnienie:**

Wyznaczona dla tego obszaru w studium strefa funkcjonalna IIA (w projekcie planu 1U/PS) – strefa działalności gospodarczej bez udziału przemysłu przewiduje przeznaczenie podstawowe dla tego terenu w formie usług oraz magazynów i składów o charakterze nieuciążliwym.;

Ustalenia studium dopuszczają lokalizowanie zabudowy mieszkaniowej jako mieszkań służbowych dla pracowników w strefie funkcjonalnej IIA. Zgodnie z art. 9 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym ustalenia studium są wiążące dla organów

gminy przy sporządzaniu planów. Ustalone w planie wskaźniki i gabaryty zabudowy, pozwalają na jej rozwój w poszanowaniu zasad planowania przestrzennego.

**10) a) treść uwagi:** *"(kwestionuję) § 26 ust. 1 pkt 3 lit. c, projektu planu [„Dla terenu zabudowy usługowej lub składowo-magazynowej, oznaczonego na rysunku planu symbolami 1U/PS[.], zakazuje się lokalizacji budynków o powierzchni zabudowy powyżej 1500 m<sup>2</sup>,”] – jako wskazane postanowienie dotyczące ograniczenia powierzchni zabudowy nie posiada żadnego uzasadnienia faktycznego ani prawnego);”*

**b) nieruchomości, której dotyczy uwaga:** dotyczy działek zawierających się w obszarze terenów oznaczonych w projekcie planu symbolem 1U/PS.

**c) rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwagi:** niewwzględniona.

**d) uzasadnienie:**

Ograniczenie powierzchni zabudowy wynika z charakteru jednostki urbanistycznej. Ma na względzie poszanowanie zasad ładu przestrzennego tego obszaru i niedopuszczenie do powstawania konfliktów przestrzennych. Zadaniem planu jest kształtowanie, zgodne z ładem przestrzennym kierunków rozwoju obszaru objętego planem, zgodnie z art. 15 ust. 1 pkt 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Występowanie konfliktów funkcjonalno-przestrzennych wiąże się z kosztami społeczno-gospodarczymi, środowiskowymi oraz chaosem przestrzennym.

**11) a) treść uwagi:** *(kwestionuję) „§ 27 ust. 1 pkt 3) lit a) i b) projektu planu[„Dla terenu oznaczonego symbolem 1Zn ustala się: 3) Warunki zagospodarowania dla terenu: a) zakaz lokalizacji budynków, [...] c) ustala się minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej na 70%”.] – jako że wskazane postanowienie w sposób nieuzasadniony ogranicza konstytucyjne prawo własności, które obejmuje między innymi możliwość zagospodarowania nieruchomości, a ustalenia § 25 projektu planu uniemożliwiają realizację przez prywatnych właścicieli gruntów jakiegokolwiek funkcji społeczno-gospodarcze, co stanowi naruszenie art. 64 Konstytucji RP i art. 1 ust. 2 pkt 6 i 7 u.p.z.p.;”*

**b) nieruchomości, której dotyczy uwaga:** działki zawierające się w obszarze terenu oznaczonego w projekcie planu symbolem 1 Zn.

**c) rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwagi:** niewwzględniona.

**d) uzasadnienie:**

Zgodnie z art.3 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym kształtowanie i prowadzenie polityki przestrzennej na terenie gminy, w tym uchwalanie miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, stanowi zadanie własne gminy. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, zgodnie z art. 6 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, kształtuje sposób wykonywania prawa własności. Na mocy przepisów prawa organy gminy zostały upoważnione do ingerencji w sposób wykonywania prawa własności innych podmiotów ustalając przeznaczenie terenu i zasady jego zagospodarowania na terenie gminy. Nie ma zatem podstaw prawnych do uznania, że ustalenia planu odbiegające od oczekiwań osoby składającej uwagę, naruszają przepisy prawa. W ramach sporządzania studium i planu dokonano szeregu analiz m. in. w opracowaniu ekofizjograficznym, prognozie oddziaływania na środowisko oraz w analizie zagospodarowania terenu planu wraz z jego otoczeniem. W ich wyniku stwierdzono konieczność ochrony interesu publicznego i innych osób w postaci ochrony zasobów środowiska naturalnego, warunków zamieszkania i zdrowia ludzi. Ochronę terenów cennych przyrodniczo poprzez ochronę środowiska naturalnego i krajobrazu. Zachowanie ciągłości korytarzy ekologicznych na terenie gminy, jak również odpowiedniej jakości systemu przyrodniczego.

Zgodnie z ustaleniami studium dla strefy V – strefy zieleni naturalnej, bez zabudowy, „Istniejące tereny zieleni naturalnej, bez zadrzewień, tworzące system ekologiczny gminy. Są to tereny

wyłączone spod zabudowy. Wskazane do zachowania i ochrony. Wyklucza się wykorzystywanie ciągów dolin i użytków zielonych wzdłuż cieków dla funkcji osadniczych.”

**12) a) treść uwagi:** *”(kwestionuję) wszelkie ustalenia planu skutkujące zmianą zasad zagospodarowania i przeznaczenia terenu polegającą na wyłączeniu możliwości:{{}} prowadzenia działalności rolniczej na całym obszarze objętym projektem planu, {{}} lokalizacji inwestycji mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko oraz inwestycji mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko.”*

**b) nieruchomości, której dotyczy uwaga:** dotyczy obszaru całego planu.

**c) rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwagi:** niewuwzględniona.

**d) uzasadnienie:**

W odniesieniu do ustaleń planu nie uwzględniających uwag dotyczących możliwości prowadzenia działalności rolniczej na obszarze objętym projektem planu, należy wskazać, że zgodnie z art. 3 ust. 1 oraz art. 6 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym do zadań własnych gminy należy kształtowanie i prowadzenie polityki przestrzennej na jej terenie. Instrumentami polityki przestrzennej gminy są studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego oraz miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego. Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy jest dokumentem obligatoryjnie sporządzanym przez organy gminy. Studium jest planistycznym aktem wewnętrznym gminy. W oparciu o uwarunkowania rozwojowe gminy wynikające z dotychczasowego przeznaczenia, zagospodarowania, uzbrojenia terenu oraz ładu przestrzennego, stanu środowiska, w tym stanu rolniczej i leśnej przestrzeni produkcyjnej, wielkości i jakości zasobów wodnych, również tych podziemnych, oraz wymogów ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego, stanu dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej, warunków i jakości życia mieszkańców, w tym ochrony ich zdrowia, bezpieczeństwa i mienia, potrzeb i możliwości rozwoju gminy, stanu prawnego gruntów, występowania obiektów i terenów chronionych na podstawie przepisów odrębnych, występowania obszarów naturalnych zagrożeń geologicznych oraz udokumentowanych złóż kopalin, stanu systemu komunikacji i infrastruktury technicznej, w tym stopnia uprządkowania gospodarki wodno-ściekowej, energetycznej oraz gospodarki odpadami, zadań służących realizacji ponadlokalnych celów publicznych, określa politykę przestrzenną gminy, w tym lokalne zasady zagospodarowania.

Studium ma wpływ na ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Ustalenia planu muszą być zgodne z ustaleniami studium, o czym mówi art. 9 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego wraz z przepisami odrębnymi, kształtują sposób wykonywania własności przez ustalenia przeznaczenia i zasad zagospodarowania terenu, uwzględniając zasady planowania przestrzennego. W trakcie sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dokonano wieloaspektowych analiz m.in. w opracowaniu ekofizjograficznym, prognozie oddziaływania na środowisko oraz analizie funkcji i formy zabudowy na terenie planu. Na terenie objętym planem ograniczenie lokalizacji budowli i urządzeń związanych z produkcją rolniczą wynika z ustaleń studium oraz sąsiedztwa terenów zabudowanych zabudową mieszkaniową jednorodzinną, usługową oraz produkcyjną oraz z tendencji rozwojowych tego terenu wynikającej z jej lokalizacji. Położenie Zdziechowa w aglomeracji radomskiej, do której Gmina Zakrzew została włączona uchwałą nr 163/12 Sejmiku Województwa Mazowieckiego z dnia 25 czerwca 2012 r. w sprawie likwidacji dotychczasowej aglomeracji Radom i wyznaczenia nowej aglomeracji, wpływa na przekształcenie tych terenów z terenów rolniczych pod inwestycje z zakresu mieszkalnictwa, usług i innej aktywności gospodarczej. Widoczne nowe podziały gruntu pod budownictwo mieszkaniowe, wskazują na wzmożony ruch budowlany na tym terenie. W dniu 20.11.2020 r. wpłynął do Wójty Gminy Zakrzew zbiorowy wniosek mieszkańców i osób zainteresowanych terenami pod przyszłe inwestycje mieszkaniowe o sporządzenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego m. in. dla obrębu Zdziechów. W

uzasadnieniu Wnioskodawcy zauważają wzmożony trend inwestycyjny na tym terenie i jego korzystny wpływ na jego rozwój, zasobność mieszkańców i finanse gminy. Plan i jego ustalenia wychodzą naprzeciw potrzebom gminy i ogółu jej mieszkańców. Zapewnia zrównoważony rozwój obszaru obrębu Zdziechów oraz wpływa na poprawę jakości przestrzeni poprzez likwidację konfliktów funkcjonalno-przestrzennych. Wytycza zgodne z ładem przestrzennym warunki rozwoju obszaru objętego planem, zgodnie z art. 15 ust. 1 pkt 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Występowanie konfliktów funkcjonalno-przestrzennych wiąże się z kosztami społeczno-gospodarczymi, środowiskowymi oraz chaosem przestrzennym. Kwestionowanie celu sporządzenia planu uwzględniającego zasady i wartości planowania przestrzennego, który ma zapobiec rozwojowi niekontrolowanej, chaotycznej zabudowy oraz wynikających stąd konfliktom funkcjonalno-przestrzennym, wydaje się w tym stanie rzeczy nieracjonalne. Wobec powyższego zarzut ten uznaje się za bezzasadny.

W odniesieniu przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, nie jest możliwe uwzględnienie tej kwestii ze względu na niezgodność ze studium, które zakazuje realizację takich przedsięwzięć na terenie całej gminy Zakrzew za wyjątkiem inwestycji celu publicznego. (art. 9 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym).

**13) a) treść uwagi:** „Na podstawie artykułu 19 ust. 1 mpzp, wnoszę o stwierdzenie konieczności dokonania odpowiednich zmian w przedstawionym projekcie planu miejscowego z uwzględnieniem powyższych uwag lub w inny sposób, który zniesienie nieproporcjonalne i nieuzasadnione ograniczenia własności, wskazane w pkt I powyżej.” (dotyczy uwag od 1) do10)

W szczególności osoba składająca uwagi wnosi o:

- odpowiednią zmianę/dostosowanie klasyfikacji należących do p. Wojciecha Pysiaka działek, znajdujących się w obrębie terenu 1U/PS (w granicach którego są zlokalizowane działki 89/4, 90/4, 91/4, 92/8, 93/2, 94/2 oraz 95/2) i wyznaczenie zgodnego z ustaleniami Studium przeznaczenia podstawowego tego terenu pod:

a. przetwórstwo rolno-spożywcze;

b. usługi związane z obsługą produkcji rolnej;

c. zabudowę produkcyjną inną niż przemysłowa, w tym zabudowę służącą produkcji uznanej za dział specjalny produkcji rolnej;

- zniesienie wprowadzonego w §10 pkt 2 lit b) oraz c) projektu planu zakazu inwestycji mogących potencjalnie i znacząco oddziaływać na środowisko, w rozumieniu przepisów odrębnych oraz inwestycji zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, w rozumieniu przepisów odrębnych;

- odpowiednie zwiększenie maksymalnych wskaźników pow. zabudowy oraz zmniejszenie minimalnych wskaźników powierzchni biologicznie czynnych dla poszczególnych terenów (§24 ust. 1 pkt 6, §26 ust. 1 pkt 6);

- zniesienie zakazu lokalizacji zabudowy na terenie zieleni naturalnej (1Zn);

- ww. uwagi dotyczą m. in. działek o numerach ewidencyjnych 89/4, 90/4, 91/4, 92/8, 93/2, 94/2, 95/2, 153 oraz 154, położonych w obrębie Zdziechów, której właścicielem jest pan Wojciech Pysiak.”

**b) nieruchomości, której dotyczy uwaga:** wszystkie działki w granicach planu, w szczególności dz. nr ewid. 89/4, 90/4, 91/4, 92/8, 93/2, 94/2, 95/2, 95/2, 153, 154 w obrębie Zdziechów.

**c) rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwagi:** niewuwzględniona.

**d) uzasadnienie:**

Jak wykazano w punkcie od 1) do 10) zapisy planu muszą być zgodne ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Zakrzew, zgodnie z art. 9 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Zapisy studium, które organy obligatoryjnie sporządzają dla całego obszaru gminy określają politykę przestrzenną i sposób zagospodarowania terenów. Tereny zawierające się w obszarze projektu planu, zostały w

studium przeznaczone następujące strefy funkcjonalne: IIIA – strefę intensywnej zabudowy mieszkaniowej z towarzyszeniem usług; IIA strefy działalności gospodarczej bez udziału przemysłu i IIB- strefę działalności gospodarczej z udziałem przemysłu oraz Zn – strefę zieleni naturalnej. W ramach sporządzania studium i projektu planu dokonano szeregu analiz m. in. w opracowaniu ekofizjograficznym, prognozie oddziaływania na środowisko oraz w analizie zagospodarowania terenu planu wraz z jego otoczeniem. W ich wyniku stwierdzono konieczność ochrony interesu publicznego i innych osób w postaci ochrony zasobów środowiska naturalnego, warunków zamieszkania i zdrowia ludzi. Na terenie objętym planem ograniczenie lokalizacji budowli i urządzeń związanych z produkcją rolniczą wynika z ustaleń studium oraz sąsiedztwa terenów zabudowanych zabudową mieszkaniową jednorodziną, usługową oraz produkcyjną oraz z tendencji rozwojowych tego terenu wynikającej z jej lokalizacji. Położenie Zdziechowa w aglomeracji radomskiej, do której Gmina Zakrzew została włączona uchwałą nr 163/12 Sejmiku Województwa Mazowieckiego z dnia 25 czerwca 2012 r. w sprawie likwidacji dotychczasowej aglomeracji Radom i wyznaczenia nowej aglomeracji, wpływa na przekształcenie tych terenów z terenów rolniczych pod inwestycje z zakresu mieszkalnictwa, usług i innej aktywności gospodarczej. Widoczne nowe podziały gruntu pod budownictwo mieszkaniowe, wskazują na wzmożony ruch budowlany na tym terenie. W dniu 20.11.2020 r. wpłynął do Wójta Gminy Zakrzew zbiorowy wniosek mieszkańców i osób zainteresowanych terenami pod przyszłe inwestycje mieszkaniowe o sporządzenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego m. in. dla obrębu Zdziechów. W uzasadnieniu Wnioskodawcy zauważają wzmożony trend inwestycyjny na tym terenie i jego korzystny wpływ na jego rozwój, zasobność mieszkańców i finanse gminy. Plan i jego ustalenia wychodzą naprzeciw potrzebom gminy i ogółu jej mieszkańców. Zapewnia zrównoważony rozwój obszaru obrębu Zdziechów oraz wpływa na poprawę jakości przestrzeni poprzez likwidację konfliktów funkcjonalno-przestrzennych. Wytycza zgodne z ładem przestrzennym warunki rozwoju obszaru objętego planem, zgodnie z art. 15 ust. 1 pkt 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Występowanie konfliktów funkcjonalno-przestrzennych wiąże się z kosztami społeczno-gospodarczymi, środowiskowymi oraz chaosem przestrzennym. Kwestionowanie celu sporządzenia planu uwzględniającego zasady i wartości planowania przestrzennego, który ma zapobiec rozwojowi niekontrolowanej, chaotycznej zabudowy oraz wynikających stąd konfliktom funkcjonalno-przestrzennym, wydaje się w tym stanie rzeczy nieracjonalne. Wobec powyższego zarzut ten uznaje się za bezzasadny również w zakresie inwestycji związanych z produkcją rolniczą mogących oddziaływać na środowisko.

Ustalenia zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Zakrzew (Uchwała nr XX/96/2012 r. z 07 marca 2012 r.) dotyczące kwestii przeznaczenia terenu pod określone funkcje zostały sformułowane na str. 49 i 50 ww. studium w punkcie IV. Kierunki Zagospodarowania przestrzennego gminy Ppkt 2 tiret 6 . Wyznaczona dla tego obszaru w studium strefa funkcjonalna IIA (w projekcie planu 1U/P) – strefa działalności gospodarczej bez udziału przemysłu przewiduje przeznaczenie podstawowe dla tego terenu w formie usług oraz magazynów i składów o charakterze nieuciążliwym.; oraz strefa IIB (w projekcie planu 2U/P) strefa działalności gospodarczej z udziałem przemysłu przewiduje przeznaczenie terenów pod usługi oraz działalność produkcyjną o charakterze nieuciążliwym.

Ustalenia dla tego terenu nie przewidują dopuszczenia działalności rolniczej. Proponowane funkcje są w studium dopuszczone w strefach IIIB – strefa zabudowy zagrodowej z towarzyszeniem zabudowy mieszkaniowej i usług (funkcja obsługi rolnictwa, przetwórstwa rolno-spożywczego i przechowalnictwa), oraz w strefie VII – strefa produkcji rolniczej (rolnicza przestrzeń produkcyjna).

Na terenie planu nie występuje strefa IIIB – strefa zabudowy zagrodowej z towarzyszeniem zabudowy mieszkaniowej i usług, oraz w strefa VII – strefa produkcji rolniczej. W związku z powyższym nie jest możliwe dopuszczenie tych funkcji na obszarze terenu oznaczonego symbolem 1U/PS i 1U/P.

Nie jest możliwe dopuszczenie inwestycji zawsze mogących znacząco oddziaływać na środowisko.

Część IV Kierunki zagospodarowania przestrzennego gminy. Pkt 3 Zasady ochrony środowiska i jego zasobów, ochrony przyrody. „(..) Studium postuluje by w zapisach opracowywanych miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego gminy Zakrzew uwzględnić następujące zasady zarządzania przestrzenią szczególnie istotne dla ochrony i kształtowania struktury przyrodniczej gminy: (..) zakaz lokalizacji inwestycji mogących znacząco oddziaływać na środowisko, nie dotyczy to inwestycji celu publicznego;”

Wskaźniki i parametry zabudowy określone w § 24 i § 26 dla terenów oznaczonych symbolem od 3MN/U do 9 MN/U i 1U/PS. zostały określone z uwzględnieniem celu opracowania przedmiotowego planu tj. niedopuszczenia do rozwoju zabudowy naruszającej ład przestrzenny obszaru planu. Parametry zabudowy zostały określone z uwzględnieniem typowych wartości dla zabudowy mieszkaniowej i występujących w jej otoczeniu usług w obszarze planu i jego sąsiedztwie. Wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej został określony w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Zakrzew w ustaleniach dla właściwej dla tego terenu strefy intensywnej zabudowy mieszkaniowej z towarzyszeniem usług oznaczonej symbolem IIIA. Zgodnie z art. 9 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym ustalenia studium są wiążące dla organów gminy przy sporządzaniu planów. Ustalone w planie wskaźniki i gabaryty zabudowy, pozwalają na jej rozwój w poszanowaniu zasad planowania przestrzennego.

Nie jest możliwe zniesienie zakazu lokalizacji zabudowy na terenie zieleni naturalnej oznaczonej symbolem 1 Zn. Zgodnie z art. 9 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego muszą być zgodne z ustaleniami studium dla tego terenu. Teren zieleni naturalnej to V strefa funkcjonalna w studium nosząca nazwę: *strefy zieleni naturalnej, bez zabudowy*. W studium tereny te tworzą system ekologiczny gminy, wskazane do zachowania i ochrony, na których nie jest możliwe lokowanie zabudowy.

Reasumując powyższe nie jest możliwa zmiana planu w tym zakresie.

**14) a) treść uwagi:** *„(Wskazuję) (..) wskutek uchwalenie planu niemożliwym będzie wykorzystanie(...) działek sklasyfikowanych pod symbolami 8 MN/U, 1U/P oraz 1 Zn do prowadzenia działalności rolniczej. (...) podjęcie w dniu 22 października 2021 roku przez Radę Gminy w Zakrzewie uchwały Nr XXXIII/291/2021 w sprawie zmiany uchwały Nr XXV/220/2020 Rady Gminy w Zakrzewie z dnia 15 grudnia 2020 roku w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru obrębu geodezyjnego Zdziechów, w gminie Zakrzew, powiat radomski, województwo mazowieckie, miało charakter wyłącznie interwencyjny i pozostawało w bezpośrednim związku ze znanym tu. organom zamiarze realizacji inwestycji w postaci chlewni. Organy gminy zdają się pomijać fakt, że miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gminy – jako akt prawa miejscowego - nie jest środkiem doraźnym, który powinien być w pośpiechu uchwalany celem zablokowania danego przedsięwzięcia.”*

**b) nieruchomości, której dotyczy uwaga:** dz. nr ewid. 89/4, 90/4, 91/4, 92/8, 93/2, 94/2, 95/2, 95/2, 153, 154 w obrębie Zdziechów.

**c) rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwagi:** niewuwzględniona.

**d) uzasadnienie:**

Według ustaleń rozdziału 8 projektu planu §21.1. *Dopuszcza się wykorzystanie terenów i obiektów w sposób dotychczasowy, w zakresie zachowania funkcji terenu, formy zabudowy i zagospodarowania terenu, do czasu ich zagospodarowania zgodnie z ustaleniami planu.*

Obszar objęty granicami uchwały charakteryzuje się bardzo złożoną problematyką. Od północy graniczy z drogą wojewódzką, od południa znajdują się tereny zieleni naturalnej wskazane w studium do zachowania i ochrony. Całość obszaru geodezyjnego dzielą drogi kategorii gminnej i drogi wewnętrzne. Występuje zabudowa mieszkaniowa, zagrodowa, przemysłowa, usługowa. W

granicach planu występują grunty rolne klasy III i grunty leśne. Widoczne nowe podziały gruntu pod budownictwo mieszkaniowe, wskazują na wzmożony ruch budowlany na tym terenie. Położenie Zdziechowa w aglomeracji radomskiej, do której Gmina Zakrzew została włączona uchwałą nr 163/12 Sejmiku Województwa Mazowieckiego z dnia 25 czerwca 2012 r. w sprawie likwidacji dotychczasowej aglomeracji Radom i wyznaczenia nowej aglomeracji, wpływa na przekształcenie tych terenów z terenów rolniczych pod inwestycyjne z zakresu mieszkalnictwa, usług i innej aktywności gospodarczej.

W trakcie sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego uznano za zasadne podzielenie sporządzania projektu planu na dwa etapy, wyłączając z etapu I tereny, dla których zachodzi konieczność zmiany przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych stanowiących własność osób fizycznych i Skarbu Państwa.

W obowiązującym Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Zakrzew uchwalonym uchwałą Rady Gminy w Zakrzewie nr XX.96.2012 z dnia 7 marca 2012 r. obszar planu stanowią:

- a) tereny strefy IIIA (etap I i II) – strefy intensywnej zabudowy mieszkaniowej z towarzyszeniem usług. Obszar przeznaczony jest dla zaspokojenia potrzeb lokalnych w zakresie mieszkalnictwa oraz potrzeb lokalnych w zakresie usług. Wszelkie zagospodarowanie powinno być zgodne z podstawowym przeznaczeniem. Dogodne położenie komunikacyjne oraz dotychczasowe tendencje zagospodarowania przestrzennego pozwalają na wykształcenie układów osiedlowych terenów budowlanych.
- b) tereny strefy IIA (etap I i II) - strefa działalności gospodarczej bez udziału przemysłu.

Podstawowe przeznaczenie terenów pod usługi oraz cele magazynowo - składowe o charakterze nieuciążliwym. Dozwolona jest lokalizacja zapleczy administracyjno – technicznych, sieci i urządzeń infrastruktury technicznej oraz dróg dojazdowych, parkingów, garaży niezbędnych do prawidłowego funkcjonowania tych terenów. Nie wskazane jest lokalizowanie w tej strefie zabudowy mieszkaniowej, za wyjątkiem mieszkań służbowych (pracowników). Lokalizacja wszelkich obiektów szczególnie szkodliwych dla środowiska i zdrowia ludzi oraz obiektów mogących pogorszyć funkcjonowanie środowiska naturalnego powinna być poprzedzona oceną ich wpływu na środowisko. Dopuszcza się lokalizację zakładów świadczących usługi w zakresie gospodarki odpadami (zbieranie, segregacja i odzysk). Zakazuje się realizacji przedsięwzięć dla których wymagane jest obligatoryjnie sporządzenie raportu o oddziaływaniu na środowisko.

- c) tereny strefy IIB (etap I) - strefy działalności gospodarczej z udziałem przemysłu

Podstawowe przeznaczenie terenów pod usługi oraz działalność produkcyjną o charakterze nieuciążliwym. Są to obszary strategiczne dla rozwoju gminy. Pozwalające stworzyć nowe miejsca rozwoju i co za tym idzie miejsca pracy. Lokalizowane w pobliżu projektowanego przebiegu drogi krajowej nr 7. Dozwolona jest lokalizacja zapleczy administracyjno – technicznych, sieci i urządzeń infrastruktury technicznej oraz dróg dojazdowych, parkingów, garaży niezbędnych do prawidłowego funkcjonowania tych terenów. Nie wskazane jest lokalizowanie w tej strefie zabudowy mieszkaniowej, za wyjątkiem mieszkań służbowych (właścicieli). Lokalizacja wszelkich obiektów szczególnie szkodliwych dla środowiska i zdrowia ludzi oraz obiektów mogących pogorszyć funkcjonowanie środowiska naturalnego powinna być poprzedzona oceną ich wpływu na środowisko. Zakazuje się realizacji przedsięwzięć dla których wymagane jest obligatoryjnie sporządzenie raportu o oddziaływaniu na środowisko.

- d) tereny strefy IV (etap II)- strefa lasów, tereny kształtowania leśnej przestrzeni produkcyjnej .  
Teren obejmuje istniejące lasy i zadrzewienia wysokie. Wartościowe, tworzące system ekologiczny gminy. Są to tereny wyłączone spod zabudowy.
- e) tereny strefy V (etap I i II) - strefy zieleni naturalnej, bez zabudowy

Istniejące tereny zieleni naturalnej, bez zadrzewień, tworzące system ekologiczny gminy. Są to tereny wyłączane spod zabudowy. Wskazane do zachowania i ochrony. Wyklucza się wykorzystanie ciągów dolin i użytków zielonych wzdłuż cieków dla funkcji osadniczych.

W obszarze planu w ustaleniach studium nie występują tereny rolnicze.

Celem planu jest uporządkowanie przestrzeni i dostosowanie do studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Zakrzew. Kierunki zagospodarowania przestrzennego sformułowane w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Zakrzew uchwalonego uchwałą Rady Gminy w Zakrzewie nr XX.96.2012 z dnia 7 marca 2012 r., zabezpieczają zrównoważony rozwój obrębu Zdziechów.

Wyodrębniony etap I opracowania nie koliduje z przeznaczeniem określonym w studium, dlatego możliwa jest kontynuacja prac planistycznych prowadzących do jego uchwalenia. Pozwoli to na prowadzenie działań inwestycyjnych zgodnych z polityką przestrzenną gminy, co w sposób oczywisty przełoży się na rozwój gminy i dobrobyt jej mieszkańców.

Dalsze procedowanie etapu II wiąże się z koniecznością przeprowadzenia długotrwałej procedury zmiany przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne i wymaga uzyskania zgody właściwych ministrów i Marszałka Województwa Mazowieckiego. Dlatego też zasadnym było podzielenie mpzp na etapy, aby nie wstrzymywać procedury planistycznej dla etapu I i rozwoju tych terenów zgodnych z zasadami ładu przestrzennego.

Opracowanie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego o tak złożonej problematyce zgodnie z procedurą planistyczną określoną w ustawie o planowaniu przestrzennym jest czasochłonne. Etapowania planu miało na celu odblokowanie działań inwestycyjnych na części obrębu geodezyjnego Zdziechów uwzględniających zasady i wartości planowania i zagospodarowania przestrzennego, zgodnie z interesem społecznym i publicznym.

Niezasadne jest więc twierdzenie, że przedmiotowy plan jest sporządzany w pośpiechu i ma charakter interwencyjny oraz pozostaje w bezpośrednim związku ze wspomnianą inwestycją P. Pysiaka polegającą na budowie chlewni. Ma on na celu kształtowanie przestrzeni, zgodnie z polityką przestrzenną gminy, bez konfliktów funkcjonalno-przestrzennych i w zgodzie z zasadami i wartościami planowania i zagospodarowania przestrzennego.

**15) a) treść uwagi:** „(Informuję), że w przypadku uchwalenia planu w jego obecnej wersji, wyłączającej możliwość realizacji zamierzonego przedsięwzięcia polegającego na budowie chlewni na należącej do pana Wojciecha Pysiaka na działkach, zmuszony on będzie do podjęcia wszelkich możliwych środków prawnych zmierzających do ochrony przysługujących mu praw. W szczególności, zmuszony będzie do wystąpienia ze skargą do sadu administracyjnego na uchwałę w sprawie przyjęcia planu miejscowego, jak również do wystąpienia przeciwko gminie z roszczeniem o zapłatę odszkodowania w trybie art. 36 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.”

**b) nieruchomości, której dotyczy uwaga:** dz. nr ewid. 89/4, 90/4, 91/4, 92/8, 93/2, 94/2, 95/2, 95/2, 153, 154 w obrębie Zdziechów.

**c) rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwagi:** niewuwzględniona.

**d) uzasadnienie:**

Zgodnie z art.3 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym kształtowanie i prowadzenie polityki przestrzennej na terenie gminy, w tym uchwalanie miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, stanowi zadanie własne gminy. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, zgodnie z art. 6 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, kształtuje sposób wykonywania prawa własności. Na mocy przepisów prawa organy gminy zostały upoważnione do ingerencji w sposób wykonywania prawa własności innych podmiotów ustalając przeznaczenie terenu i zasady jego zagospodarowania na terenie gminy.

Zapisy planu muszą być zgodne ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Zakrzew, zgodnie z art. 9 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Zapisy studium, które organy obligatoryjnie sporządzają dla całego obszaru gminy określają politykę przestrzenną i sposób zagospodarowania terenów. Działki nr ewid. 89/4, 90/4, 91/4, 92/8, 93/2, 94/2, 95/2 oraz 95/2, 153, 154 w obrębie Zdziechów zawiera się w studium w następujących strefach funkcjonalnych: (8MN/U, 9 MN/U) IIIA – strefa



intensywnej zabudowy mieszkaniowej z towarzyszeniem usług i (1U/PS) IIA strefa działalności gospodarczej bez udziału przemysłu oraz strefa V zieleni naturalne bez zabudowy (1Zn).

Ustalenia dla tych stref funkcjonalnych i dla terenów oznaczonych w projekcie planu symbolem 8MN/U, 9MN/U, 1 U/PS i 1Zn nie przewidują dopuszczenia działalności rolniczej. Proponowane funkcje są w studium dopuszczone w strefie VII – strefa produkcji rolniczej (rolnicza przestrzeń produkcyjna).

Na terenie etapu I projektu planu w obrębie Zdziechów, nie występuje strefa VII. W związku z powyższym nie jest możliwe na tym terenie dopuszczenie produkcji rolnej.

Celem planu jest uporządkowanie przestrzeni i dostosowanie do studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Zakrzew. Kierunki zagospodarowania przestrzennego sformułowane w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Zakrzew uchwalonego uchwałą Rady Gminy w Zakrzewie nr XX.96.2012 z dnia 7 marca 2012 r., zabezpieczają zrównoważony rozwój obrębu Zdziechów, zgodny z zasadami i wartościami planowania i zagospodarowania przestrzennego.

3. Uwaga Pana Seweryna Pytki, zam. Zdziechów 12, 26-652, wniesiona na piśmie z dnia 28.02.2023 r. (data wpływu 01.03.2023 r.).

**1) a) treść uwagi:** „ Nie wnoszę żadnych uwag do projektu MPZP dla obszaru geodezyjnego Zdziechów – ETAP I. Proszę o szybkie uchwalenie uchwały.”

**b) nieruchomości, której dotyczy uwaga:** dotyczy obszaru całego planu.

**c) rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwagi:** uwzględniona.

**d) uzasadnienie:** przyjęcie uchwały jest uzależnione od toku procedury planistycznej określonej w ustawie o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w art. 17:

*Art. 17. Wójt, burmistrz albo prezydent miasta po podjęciu przez radę gminy uchwały o przystąpieniu do sporządzania planu miejscowego kolejno:*

*1) ogłasza w prasie miejscowej, przez obwieszczenie oraz udostępnienie informacji w Biuletynie Informacji Publicznej na swojej stronie podmiotowej, a także w sposób zwyczajowo przyjęty w danej miejscowości, o podjęciu uchwały o przystąpieniu do sporządzania planu, określając formę, miejsce i termin składania wniosków do planu, nie krótszy niż 21 dni od dnia ogłoszenia;*

*2) zawiadamia, na piśmie, o podjęciu uchwały o przystąpieniu do sporządzania planu instytucje i organy właściwe do uzgadniania i opiniowania planu;*

*3) (uchylony)*

*4) sporządza projekt planu miejscowego rozpatrując wnioski, o których mowa w pkt 1, wraz z prognozą oddziaływania na środowisko;*

*5) sporządza prognozę skutków finansowych uchwalenia planu miejscowego, z uwzględnieniem art. 36;*

*6) występuje o:*

*a) opinie o projekcie planu do:*

*– gminnej lub innej właściwej, w rozumieniu art. 8, komisji urbanistyczno-architektonicznej,*

*– wójtów, burmistrzów gmin albo prezydentów miast, graniczących z obszarem objętym planem, w zakresie rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym,*

*– regionalnego dyrektora ochrony środowiska,*

*– właściwych organów administracji geologicznej w zakresie udokumentowanych złóż kopalin i wód podziemnych,*

*– (uchylone)*

*– właściwego organu Państwowej Straży Pożarnej i wojewódzkiego inspektora ochrony środowiska w zakresie lokalizacji nowych*

zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnych awarii, zmian, o których mowa w art. 250 ust. 5 i 7 ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. – Prawo ochrony środowiska, w istniejących zakładach o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnych awarii i nowych inwestycji oraz rozmieszczenia obszarów przestrzeni publicznej i terenów zabudowy mieszkaniowej w sąsiedztwie zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnych awarii, w przypadku gdy te inwestycje, obszary lub tereny zwiększają ryzyko lub skutki poważnych awarii,

– właściwego państwowego wojewódzkiego inspektora sanitarnego,  
– starosty, jako właściwego organu ochrony środowiska w zakresie terenów zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych,  
– operatora systemu przesyłowego elektroenergetycznego w zakresie sposobu zagospodarowania gruntów leżących w odległości nie większej niż:

– – 40 metrów od osi istniejącej linii elektroenergetycznej najwyższych napięć, w przypadku gdy górne napięcie tej linii

elektroenergetycznej jest równe 220 kV lub większe niż 220 kV,

– – 70 metrów od osi istniejącej linii elektroenergetycznej najwyższych napięć, w przypadku gdy górne napięcie linii elektroenergetycznej jest równe 750 kV lub większe niż 750 kV,

– operatora systemu przesyłowego gazowego w zakresie sposobu zagospodarowania gruntów leżących w odległości nie większej niż:

– – 65 metrów od osi gazociągu wysokiego ciśnienia o średnicy mniejszej niż 500 mm lub równej 500 mm,

– – 100 metrów od osi gazociągu wysokiego ciśnienia o średnicy większej niż 500 mm, oraz

b) uzgodnienie projektu planu z:

– wojewodą, zarządem województwa, zarządem powiatu w zakresie odpowiednich zadań rządowych i samorządowych,

– organami właściwymi do uzgadniania projektu planu na podstawie przepisów odrębnych,

– właściwym zarządcą drogi, jeżeli sposób zagospodarowania gruntów przyległych do pasa drogowego lub zmiana tego sposobu mogą mieć wpływ na ruch drogowy lub samą drogę,

– właściwymi organami wojskowymi, ochrony granic oraz bezpieczeństwa państwa,

– dyrektorem właściwego urzędu morskiego w zakresie zagospodarowania pasa technicznego, pasa ochronnego oraz morskich portów i przystani,

– właściwym organem nadzoru górniczego w zakresie zagospodarowania terenów górniczych,

– ministrem właściwym do spraw zdrowia w zakresie zagospodarowania obszarów ochrony uzdrowiskowej,

– właściwym wojewódzkim konserwatorem zabytków w zakresie kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu,

– zarządem województwa w zakresie uwzględnienia wyników audytu krajobrazowego, o którym mowa w art. 38a,

– dyrektorem regionalnego zarządu gospodarki wodnej Państwowego Gospodarstwa Wodnego Wody Polskie w zakresie dotyczącym zabudowy i zagospodarowania terenu położonego na obszarach szczególnego zagrożenia powodzią,

– Prezesem Urzędu Transportu Kolejowego, jeżeli sposób

zagospodarowania gruntów przyległych do linii kolejowej o znaczeniu państwowym lub zmiana tego sposobu mogą mieć wpływ na bezpieczeństwo ruchu kolejowego, oraz

– podmiotem zarządzającym w zakresie zagospodarowania właściwego portu lub przystani morskiej oraz

– Spółką Celową, o której mowa w art. 2 pkt 10 ustawy z dnia 10 maja 2018 r. o Centralnym Porcie Komunikacyjnym, w zakresie dotyczącym lokalizacji Inwestycji i Inwestycji Towarzyszących oraz obszaru otoczenia CPK, o których mowa w tej ustawie, oraz

c) zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne, jeżeli wymagają tego przepisy odrębne;

7) (uchylony)

8) (uchylony)

9) wprowadza zmiany wynikające z uzyskanych opinii i dokonanych uzgodnień oraz ogłasza, w sposób określony w pkt 1, o wyłożeniu projektu planu do publicznego wglądu na co najmniej 7 dni przed dniem wyłożenia i wyklada ten projekt wraz z prognozą oddziaływania na środowisko do publicznego wglądu, także przez jego udostępnienie w Biuletynie Informacji Publicznej na swojej stronie podmiotowej, na okres co najmniej 21 dni oraz organizuje w tym czasie co najmniej jedną dyskusję publiczną nad przyjętymi w projekcie planu rozwiązaniami;

10) (uchylony)

11) wyznacza w ogłoszeniu, o którym mowa w pkt 9, termin, w którym osoby fizyczne i prawne oraz jednostki organizacyjne nieposiadające osobowości prawnej mogą wносить uwagi dotyczące projektu planu, nie krótszy niż 14 dni od dnia zakończenia okresu wyłożenia projektu planu;

12) rozpatruje uwagi, o których mowa w pkt 11, w terminie nie dłuższym niż 21 dni od dnia upływu terminu ich składania;

13) wprowadza zmiany do projektu planu miejscowego wynikające z rozpatrzenia uwag, o których mowa w pkt 11, a następnie w niezbędnym zakresie ponawia uzgodnienia;

14) przedstawia radzie gminy projekt planu miejscowego wraz z listą nieuwzględnionych uwag, o których mowa w pkt 11.

Obecny etap procedury planistycznej to punkt 12 art. 17. Po jego dokonaniu należy spełnić wymogi punktu 13, jeżeli wystąpi taka konieczność, a następnie punkt 14 art. 17. Następnie zostaną podjęte czynności określone w art. 20 ww. ustawy tj.:

*„Art. 20. 1. Plan miejscowy uchwała rada gminy, po stwierdzeniu, że nie narusza on ustaleń studium, rozstrzygając jednocześnie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu oraz sposobie realizacji, zapisanych w planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych. Część tekstowa planu stanowi treść uchwały, część graficzna oraz wymagane rozstrzygnięcia stanowią załączniki do uchwały.*

*2. Wójt, burmistrz albo prezydent miasta przedstawia wojewodzie uchwałę, o której mowa w ust. 1, wraz z załącznikami oraz dokumentacją prac planistycznych w celu oceny ich zgodności z przepisami prawnymi”.*

Załącznik:

- nie dotyczy

**Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji inwestycji w zakresie infrastruktury technicznej, które  
należą do zadań własnych gminy oraz zasad finansowania**

**zapisanych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego dla obszaru obrębu  
geodezyjnego Zdziechów, w gminie Zakrzew, powiat radomski, woj. mazowieckie  
– etap I**

Na zasadach określonych w § 18 na okres kierunkowy, w ramach realizacji niniejszego planu, przewiduje się realizację inwestycji dotyczących uzbrojenia komunalnego (należącego do zadań Gminy) w dziedzinach:

**- doprowadzenia wody na cele bytowo-gospodarcze:**

budowa przewodów wodociągowych:

Ø 110 mm – ok. 320 m

Σ – 320 m

**- odprowadzenia ścieków bytowo-gospodarczych:**

budowa grawitacyjnej sieci kanalizacji sanitarnej:

Ø 0,20 m – ok. 915 m

**- odprowadzenia wód opadowych i roztopowych:**

budowa grawitacyjnej sieci kanalizacji deszczowej:

Ø 0,30 m – ok. 1933 m

Σ – 1200 m

**Bilans terenowy powierzchni nieruchomości stanowiących własność prywatną, niezbędną do  
realizacji inwestycji drogowej celu publicznego (należącego do zadań Gminy):**

Σ – 148,42 m<sup>2</sup>

Wyżej podane planowane elementy uzbrojenia mogą być finansowane:

- ze środków własnych gminy
- z dotacji
- z kredytów i pożyczek komercyjnych
- z kredytów i pożyczek preferencyjnych

Przedstawione wyżej planowane inwestycje mogą być również finansowane z innych, nie wymienionych źródeł.

**Zestawienie przewidywanych do realizacji podstawowych elementów uzbrojenia komunalnego odniesieniu do obszaru miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru obrębu geodezyjnego Zdziechów, w gminie Zakrzew, powiat radomski, woj. mazowieckie – etap I**

Zestawienie przewidywanych podstawowych elementów uzbrojenia komunalnego

*Zestawienie przewidywanych podstawowych elementów uzbrojenia komunalnego: sieć wodociągowa*

Symbol planu	Długość [m]	Średnica Ø [ mm]
1 KDL	135	110
2 KDL	185	
Σ	~320m	x

*Zestawienie przewidywanych podstawowych elementów uzbrojenia komunalnego: kanalizacja sanitarna*

Symbol planu	Długość [ m ]	Średnica Ø [ mm ]
1KDG	425	200
1KDL	305	
2KDL	185	
Σ	~915m	x

*Zestawienie przewidywanych podstawowych elementów uzbrojenia komunalnego: kanalizacja deszczowa*

Symbol planu	Długość [ m ]	Średnica Ø [ mm ]
1KDG	425	300
1KDL	305	
2KDL	185	
1KDD	285	
Σ	~1200m	x

**Bilans terenowy powierzchni nieruchomości stanowiących własność prywatną, niezbędną do realizacji inwestycji drogowej celu publicznego.**

lp.	tereny dróg publicznych	powierzchnia [m <sup>2</sup> ]
1	1KDG	0
2	1KDL	30,91
3	2KDL	0
4	1KDD	117,51

Załącznik Nr 4 do uchwały Nr LI/436/2023  
Rady Gminy w Zakrzewie  
z dnia 30 marca 2023 r.  
Zalacznik4.gml

**Dane przestrzenne, o których mowa w art. 67a ust. 3 i 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (j.t. Dz.U. z 2020 r. poz. 293 z późn. zm.) ujawnione zostaną po kliknięciu w ikonę**

## UZASADNIENIE

### w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru obrębu geodezyjnego Zdziechów, w gminie Zakrzew, powiat radomski, woj. mazowieckie – etap I

Stosownie do art. 15 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym: „*Wójt, burmistrz albo prezydent miasta sporządza projekt planu miejscowego, zawierający część tekstową i graficzną, zgodnie z zapisami studium oraz z przepisami odrębnymi, odnoszącymi się do obszaru objętego planem, wraz z uzasadnieniem. W uzasadnieniu przedstawia się w szczególności:*

- 1) sposób realizacji wymogów wynikających z art. 1 ust. 2–4;*
- 2) zgodność z wynikami analizy, o której mowa w art. 32 ust. 1, wraz z datą uchwały rady gminy, o której mowa w art. 32 ust. 2, oraz sposób uwzględnienia uniwersalnego projektowania;*
- 3) wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy.*

I.

#### Ad. 1

Art. 1 ust. 2 W planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym uwzględnia się zwłaszcza:

##### 1) wymagania ład przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury;

Ustalone projektem planu przeznaczenie oraz wyznaczone parametry i wskaźniki określające charakter zagospodarowania i gabaryty zabudowy, nieprzekraczalna linia zabudowy są elementami planu, które służą ustawowemu wymogowi zachowania ład przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury.

##### 2) walory architektoniczne i krajobrazowe;

Na kształtowanie walorów krajobrazowych mają wpływ zapisy ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody (tj. Dz. U. poz. 2022 r. poz. 916 z późn. zm.), wprowadzając pojęcie „ochrona krajobrazowa” oraz prawne formy ochrony walorów krajobrazowych. Obszar objęty planem jest zlokalizowany poza obszarami prawnie chronionymi. Kształtowanie walorów krajobrazowych i architektonicznych polega na przestrzeganiu ustaleń planu.

##### 3) wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych;

Zapisy planu ustalają zasady w zakresie: odprowadzenia ścieków, wód opadowych, zaopatrzenia w ciepło, gospodarki odpadami. Uwzględniają one wymogi ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami.

Ochrona gruntów rolnych i leśnych jest regulowana zapisami ustawy z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (tj. Dz. U. z 2022 r. poz. 2409).

Na obszarze przedmiotowego planu występują gleby rolne klasy IV-VI. W planie gleby klas IV i słabsze są przeznaczone pod tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej, usługowo-produkcyjnej, usługowej lub składowo-magazynowej, zieleni naturalnej. W planie nie występują grunty leśne. Zapisy planu nie wymagają zmiany przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne.

##### 4) wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej;

Na obszarze objętym planem nie występują obiekty zabytkowe w rozumieniu zapisów ustawy z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (tj. Dz. U. z 2022 r. poz. 840) oraz dóbr kultury współczesnej w rozumieniu zapisów ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

##### 5) wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób ze szczególnymi potrzebami, o których mowa w ustawie z dnia 19 lipca 2019 r. o zapewnianiu dostępności osobom ze szczególnymi potrzebami (tj. Dz. U. 2022 r. poz. 1378 z późn. zm.);

Na podstawie analizy ustaleń planu, należy stwierdzić że w wyniku ich realizacji nie wystąpią na jego obszarze zagrożenia dla zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia. Na obszarze planu nie występują budynki użyteczności publicznej, ani przestrzenie publiczne. Zapisy planu nie ograniczają potrzeb osób ze szczególnymi potrzebami.

##### 6) walory ekonomiczne przestrzeni;

Wyznaczony teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej, zabudowy usługowo-produkcyjnej oraz zabudowy usługowej lub składowo-magazynowej jest zlokalizowany w bezpośrednim sąsiedztwie istniejącej zabudowy i ma zapewniony dostęp do drogi publicznej kategorii wojewódzkiej i gminnej. Istniejące uwarunkowania zatem oraz ustalone zasady kształtowania zabudowy i wskaźniki zagospodarowania terenu mają na uwadze optymalne wykorzystanie walorów ekonomicznych przestrzeni.

##### 7) prawo własności;

Obszar objęty planem stanowi własność osób fizycznych, osób prawnych, Gminy Zakrzew, Województwa Mazowieckiego, Skarbu Państwa. Poszanowanie prawa własności następuje również poprzez zapewnienie przewidzianych prawem możliwości udziału w procedurze planistycznej tj. możliwości składania wniosków do planu, możliwości zapoznania się z rozwiązaniami planu i prognozą środowiskową, możliwość uczestnictwa w dyskusji publicznej, możliwość składania uwag.

##### 8) potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa;

Przedmiotowy plan nie koliduje z potrzebami obronności i bezpieczeństwa państwa. Nie występują na obszarze objętym planem tereny zamknięte lub strefy ochronne takich terenów.

9) potrzeby interesu publicznego:

Zapisy planu nie mają negatywnych następstw dla interesu publicznego. Zapisy dotyczące przeznaczenia części terenu na poszerzenie dróg, uwzględnienie stanowisk wyrażonych we wnioskach organów administracji publicznej świadczą o uwzględnieniu potrzeb interesu publicznego.

10) potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych:

Zapisy planu w zakresie infrastruktury technicznej nie wprowadzają ograniczeń dla rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych. Mogą być realizowane w oparciu o zapisy planu, zgodnie z przepisami odrębnymi.

11) zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy, miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego oraz planem zagospodarowania przestrzennego województwa, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej:

Zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad planem wynika z zapisów art. 17 pkt 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. W trakcie procedury sporządzania planu Wójt Gminy Zakrzew, jako organ sporządzający projekt planu, podał do publicznej wiadomości:

- informację o podjęciu uchwały o przystąpieniu do sporządzenia planu, określając formę, miejsce i termin składania wniosków do planu, w terminie 21 dni od ukazania się informacji. Informacja o przystąpieniu do sporządzenia planu została ogłoszona w miejscowej prasie, poprzez obwieszczenie na tablicach ogłoszeń oraz na stronie BIP Urzędu Gminy Zakrzew,

- informację o wyłożeniu do publicznego wglądu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru obrębu geodezyjnego Zdziechów, w gminie Zakrzew, powiat radomski, woj. mazowieckie – etap I, poprzez ogłoszenie w miejscowej prasie, poprzez obwieszczenie na tablicach ogłoszeń oraz na stronie BIP Urzędu Gminy Zakrzew. W ww. informacjach podano miejsce i termin wyłożenia, termin i miejsce dyskusji publicznej oraz formę, miejsce i termin, w którym osoby fizyczne i prawne oraz jednostki organizacyjne nieposiadające osobowości prawnej mogą wnieść uwagi do projektu planu. Projekt planu był udostępniony w formie papierowej w Urzędzie Gminy Zakrzew oraz opublikowany na stronie internetowej i w BIP Urzędu.

12) zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych:

Jawność i przejrzystość procedur planistycznych przy sporządzaniu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego jest realizowana zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa tj. zapisami ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z dnia 27 marca 2003 r. Sposób dokumentowania prac planistycznych jest prowadzony zgodnie z rozporządzeniem Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

13) potrzebę zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności.

Sporządzony plan miejscowy nie wpłynie negatywnie na potrzeby zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności.

Art. 1 ust. 3 Ustalając przeznaczenie terenu lub określając potencjalny sposób zagospodarowania i korzystania z terenu, organ waży interes publiczny i interesy prywatne, w tym zgłaszane w postaci wniosków i uwag, zmierzające do ochrony istniejącego stanu zagospodarowania terenu, jak i zmian w zakresie jego zagospodarowania, a także analizy ekonomiczne, środowiskowe i społeczne.

Plan sporządzono na wniosek Wójta Gminy Zakrzew. Przy jego opracowaniu wzięto pod uwagę stanowiska wyrażone we wnioskach przez organy administracji publicznej (art. 17 pkt 2 upzp) oraz wniosek złożony przez przedstawiciela mieszkańców. Na etapie składania uwag wpłynęły uwagi od osób fizycznych.

Przeznaczenie terenu objętego planem oraz sposób zagospodarowania i korzystania z terenu wychodzi naprzeciw potrzebom gminy i ogółu jej mieszkańców, zabezpieczając tym samym interes publiczny jednakże bez nieuzasadnionej ingerencji w tereny stanowiące własność prywatną.

Art. 1 ust. 4. W przypadku sytuowania nowej zabudowy, uwzględnienie wymagań ładu przestrzennego, efektywnego gospodarowania przestrzenią oraz walorów ekonomicznych przestrzeni następuje poprzez: 1) kształtowanie struktur przestrzennych przy uwzględnieniu dążenia do minimalizowania transportochłonności układu przestrzennego; 2) lokalizowanie nowej zabudowy mieszkaniowej w sposób umożliwiający mieszkańcom maksymalne wykorzystanie publicznego transportu zbiorowego jako podstawowego środka transportu; 3) zapewnianie rozwiązań przestrzennych, ułatwiających przemieszczanie się pieszych i rowerzystów; 4) dążenie do planowania i lokalizowania nowej zabudowy: a) na obszarach o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno - przestrzennej, w granicach jednostki osadniczej w rozumieniu art. 2 pkt 1 ustawy z dnia 29 sierpnia 2003 r. o urzędowych nazwach miejscowości i obiektów fizjograficznych (Dz. U. z 2019 r. poz. 1443), w szczególności poprzez uzupełnianie istniejącej zabudowy, b) na terenach położonych na obszarach innych niż wymienione w lit. a, wyłącznie w sytuacji braku dostatecznej ilości terenów przeznaczonych pod dany rodzaj zabudowy położonych na obszarach, o których mowa w lit. a; przy czym w pierwszej kolejności na obszarach w najwyższym stopniu przygotowanych do zabudowy, przez co rozumie się obszary charakteryzujące się najlepszym dostępem do sieci komunikacyjnej oraz najlepszym stopniem wyposażenia w sieci



wodociągowe, kanalizacyjne, elektroenergetyczne, gazowe, ciepłownicze oraz sieci i urządzenia telekomunikacyjne, adekwatnych dla nowej, planowanej zabudowy.

Obszar objęty planem miejscowym jest już w części przeznaczony pod zabudowę w obowiązującym miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego. Plan dla obszaru obrębu geodezyjnego Zdziechów, w gminie Zakrzew, powiat radomski, woj. mazowieckie – etap I realizuje potrzebę mieszkańców związaną z zabezpieczeniem terenów pod funkcje składowo-magazynowe, produkcyjne, mieszkaniowe oraz usługowe. Wyznacza jasne reguły realizacji zabudowy oraz podziału funkcjonalnego na strefy.

Zapisy planu dopuszczają nową zabudowę mieszkaniową jednorodzinną, usługową i produkcyjną oraz składowo-magazynową w na obszarze o wykształconej strukturze funkcjonalno-przestrzennej poprzez uzupełnianie istniejącej zabudowy. Obsługa komunikacyjna w oparciu o istniejący układ drogowy i projektowane drogi wewnętrzne. Istniejący układ drogowy zapewnia możliwość przemieszczania się pieszych i rowerzystów. Małe natężenie ruchu na istniejących drogach wewnętrznych oraz charakter jednostki urbanistycznej nie wymaga rozdzielania ruchu pieszego od kołowego. Zapisy planu nie ograniczają możliwości przebudowy dróg. Zakładają poszerzenie niektórych istniejących dróg. Umożliwiają przebudowę dróg zgodnie z przepisami odrębnymi.

Ad. 2 zgodność z wynikami analizy, o której mowa w art. 32 ust. 1, wraz z datą uchwały rady gminy, o której mowa w art. 32 ust. 2, oraz sposób uwzględnienia uniwersalnego projektowania.:

Nie przeprowadzono, stosownie do art. 32 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym gminy. Przed podjęciem uchwały o przystąpieniu do sporządzenia planu Wójt Gminy Zakrzew dokonał analizy zasadności przystąpienia do jego sporządzenia, w którym uznał że jego sporządzenie jest uzasadnione.

Projektowanie uniwersalne dotyczy przestrzeni publicznych. Zapisy planu nie ograniczają projektowania bez barier. Może być ono realizowane zgodnie z przepisami odrębnymi.

Ad. 3 wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy

Opracowana prognoza skutków finansowych uchwalenia planu ma za zadanie wskazać te ustalenia sporządzonego projektu planu, które mają wpływ na wydatkowanie środków publicznych. Po stronie wydatków wskazany został koszt na realizację dróg i infrastruktury technicznej. Zarezerwowanie obszaru stanowiącego własność prywatną ogranicza właścicielom użytkowanie terenu co pociąga za sobą konieczność wykupu.

Natomiast w stosunku do dochodów gminy związanych z podatkami i opłatami lokalnymi w prognozie uznano, że realizacja zabudowy na tym obszarze mogła odbywać się na podstawie decyzji administracyjnych, jednak uchwalenie planu miejscowego może przyspieszyć decyzje mieszkańców o realizacji tych inwestycji, dlatego też prognoza założyła, że wpływy z tytułu podatku od nieruchomości i podatku od gruntu mogą być spowodowane uchwaleniem planu i na podstawie tych założeń wskazała możliwe kwoty pozyskane przez gminę.

II. Zgodność ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Zakrzew uchwalonym uchwałą Rady Gminy w Zakrzewie nr XX.96.2012 z dnia 7 marca 2012 r.

W obowiązującym Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Zakrzew uchwalonym uchwałą Rady Gminy w Zakrzewie nr XX.96.2012 z dnia 7 marca 2012 r. obszar planu stanowią:

- a) tereny strefy IIIA – strefy intensywnej zabudowy mieszkaniowej z towarzyszeniem usług. Obszar przeznaczony jest dla zaspokojenia potrzeb lokalnych w zakresie mieszkalnictwa oraz potrzeb lokalnych w zakresie usług. Wszelkie zagospodarowanie powinno być zgodne z podstawowym przeznaczeniem. Dogodne położenie komunikacyjne oraz dotychczasowe tendencje zagospodarowania przestrzennego pozwalają na wykształcenie układów osiedlowych terenów budowlanych.
- b) tereny strefy IIA - strefa działalności gospodarczej bez udziału przemysłu.  
Podstawowe przeznaczenie terenów pod usługi oraz cele magazynowo - składowe o charakterze nieuciążliwym. Dozwolona jest lokalizacja zapleczy administracyjno – technicznych, sieci i urządzeń infrastruktury technicznej oraz dróg dojazdowych, parkingów, garaży niezbędnych do prawidłowego funkcjonowania tych terenów. Nie wskazane jest lokalizowanie w tej strefie zabudowy mieszkaniowej, za wyjątkiem mieszkań służbowych (pracowników). Lokalizacja wszelkich obiektów szczególnie szkodliwych dla środowiska i zdrowia ludzi oraz obiektów mogących pogorszyć funkcjonowanie środowiska naturalnego powinna być poprzedzona oceną ich wpływu na środowisko. Dopuszcza się lokalizację zakładów świadczących usługi w zakresie gospodarki odpadami (zbieranie, segregacja i odzysk). Zakazuje się realizacji przedsięwzięć dla których wymagane jest obligatoryjnie sporządzenie raportu o oddziaływaniu na środowisko.
- c) tereny strefy IIB- strefy działalności gospodarczej z udziałem przemysłu

Podstawowe przeznaczenie terenów pod usługi oraz działalność produkcyjną o charakterze nieuciążliwym. Są to obszary strategiczne dla rozwoju gminy. Pozwalające stworzyć nowe miejsca rozwoju i co za tym idzie miejsca pracy. Lokalizowane w pobliżu projektowanego przebiegu drogi krajowej nr 7. Dozwolona jest lokalizacja zapleczy administracyjno – technicznych, sieci i urządzeń infrastruktury technicznej oraz dróg

dojazdowych, parkingów, garaży niezbędnych do prawidłowego funkcjonowania tych terenów. Nie wskazane jest lokalizowanie w tej strefie zabudowy mieszkaniowej, za wyjątkiem mieszkań służbowych (właściciele). Lokalizacja wszelkich obiektów szczególnie szkodliwych dla środowiska i zdrowia ludzi oraz obiektów mogących pogorszyć funkcjonowanie środowiska naturalnego powinna być poprzedzona oceną ich wpływu na środowisko. Zakazuje się realizacji przedsięwzięć dla których wymagane jest obligatoryjnie sporządzenie raportu o oddziaływaniu na środowisko.

- d) V - strefy zieleni naturalnej, bez zabudowy

Istniejące tereny zieleni naturalnej, bez zadrzewień, tworzące system ekologiczny gminy. Są to tereny wyłączone spod zabudowy. Wskazane do zachowania i ochrony. Wyklucza się wykorzystanie ciągów dolin i użytków zielonych wzdłuż cieków dla funkcji osadniczych.

Studium postuluje, by w zapisach mpzp uwzględnić wprowadzenie zakazu lokalizacji inwestycji mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, za wyjątkiem inwestycji celu publicznego.

W planie wyznaczono tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej oznaczone symbolem MN/U, teren zabudowy usługowo-produkcyjnej oznaczony symbolem U/P, teren zabudowy usługowej lub składowo-magazynowej oznaczony symbolem U/PS, teren zieleni naturalnej oznaczony symbolem Zn, teren wód powierzchniowych śródlądowych oznaczony symbolem WS, teren drogi publicznej klasy głównej oznaczony symbolem KDG, tereny dróg publicznych klasy lokalnej oznaczone symbolem KDL, teren drogi publicznej klasy dojazdowej oznaczony symbolem KDD, tereny dróg wewnętrznych oznaczone symbolem KDW. W ustaleniach dla wymienionych terenów uwzględniono ustalenia i postulaty obowiązującego studium.

Przyjęte zatem rozwiązania w miejscowym planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru obrębu geodezyjnego Zdziechów, w gminie Zakrzew, powiat radomski, woj. mazowieckie – etap I są zgodne z ustaleniami obowiązującego Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Zakrzew.

Projekt miejscowego planu został sporządzony z zachowaniem wymogów proceduralnych określonych w ustawie z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tj. Dz. U. z 2022 r. poz. 5053 z późn. zm.). W ramach procedury sporządzania planu miejscowego kolejno:

- 1) Rada Gminy w Zakrzewie podjęła uchwałę Nr XXV/220/2020 Rady Gminy w Zakrzewie z dnia 15 grudnia 2020 roku w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru obrębu geodezyjnego Zdziechów, w gminie Zakrzew, powiat radomski, woj. mazowieckie,
- 2) zawiadomiono na piśmie o podjęciu ww. uchwały o przystąpieniu do sporządzania miejscowego planu instytucje i organy właściwe do uzgadniania i opiniowania projektu planu miejscowego,
- 3) ogłoszono w prasie miejscowej oraz przez obwieszczenie o podjęciu uchwały o przystąpieniu do sporządzania planu miejscowego, określając formę, miejsce i termin składania wniosków,
- 4) sporządzenie projektu planu miejscowego,
- 5) Rada Gminy w Zakrzewie podjęła dnia 22 października 2021 roku uchwałę Nr XXXIII/291/2021 w sprawie zmiany uchwały Nr XXV/220/2020 Rady Gminy w Zakrzewie z dnia 15 grudnia 2020 roku w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru obrębu geodezyjnego Zdziechów, w gminie Zakrzew, powiat radomski, woj. mazowieckie – dopuszczającej sporządzanie i uchwalanie planu etapami,
- 6) sporządzenie projektu planu miejscowego wraz z prognozą oddziaływania na środowisko dla etapu I,
- 7) uzyskano od Gminnej Komisji Architektoniczno-Urbanistycznej pozytywną opinię projektu planu miejscowego,
- 8) dokonano uzgodnień projektu planu miejscowego i uzyskano opinie dotyczące rozwiązań przyjętych w projekcie planu,
- 9) wprowadzono zmiany wynikające z uzyskanych opinii i uzgodnień,
- 10) ogłoszono o wyłożeniu projektu miejscowego planu do publicznego wglądu i wyłożono projekt wraz z prognozą oddziaływania na środowisko do publicznego wglądu w dniach 05.05.2022 r- 03.06.2022 r. oraz zorganizowano w dniu 18.05.2022 r. dyskusję publiczną nad rozwiązaniami przyjętymi w projekcie miejscowego planu,
- 11) wyznaczono w ogłoszeniu termin, w którym osoby fizyczne i prawne oraz jednostki organizacyjne nieposiadające osobowości prawnej mogą wnosić uwagi dotyczące projektu planu miejscowego do dnia 24.06.2022 r.
- 13) do wyłożonego do publicznego wglądu projektu planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko wpłynęło 28 uwag łącznie,
- 14) wprowadzono zmiany wynikające z pozytywnego rozpatrzenia uwag,
- 15) dokonano uzgodnień projektu planu miejscowego i uzyskano opinie dotyczące rozwiązań przyjętych w projekcie planu,
- 16) ogłoszono o wyłożeniu projektu miejscowego planu do publicznego wglądu i wyłożono projekt wraz z prognozą oddziaływania na środowisko do publicznego wglądu w dniach 07.09.2022 r. do 05.10.2022 r. oraz zorganizowano w dniu 22.09.2022 r. dyskusję publiczną nad przyjętymi w projekcie miejscowego planu rozwiązaniami,
- 17) wyznaczono w ogłoszeniu termin, w którym osoby fizyczne i prawne oraz jednostki organizacyjne nieposiadające osobowości prawnej mogą wnosić uwagi dotyczące projektu planu miejscowego do dnia 20.10.2022 r.

- 18) do wyłożonego do publicznego wglądu projektu planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko wpłynęło 29 uwag łącznie,
- 19) rozpatrzono uwagi,
- 20) przedstawiono Radzie Gminy w Zakrzewie do uchwalenia projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru obrębu geodezyjnego Zdziechów, w gminie Zakrzew, powiat radomski, woj. mazowieckie – etap I, który został uchwalony Uchwałą Nr XLV/395/2022 Rady Gminy w Zakrzewie z dnia 24 listopada 2022 roku,
- 21) Wojewoda Mazowiecki Rozstrzygnięciem Nadzorczym Nr WNP-I.4131.334.2022.MW1 z dnia 20 grudnia 2022 r. stwierdził nieważność Uchwały Nr XLV/395/2022 Rady Gminy w Zakrzewie z dnia 24 listopada 2022 roku w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru obrębu geodezyjnego Zdziechów, w gminie Zakrzew, powiat radomski, woj. mazowieckie – etap I, w zakresie ustaleń §20 ust. 10 pkt 4, §20 ust. 12 pkt 3 oraz części tekstowej i graficznej dla terenów oznaczonych symbolami 1U/P I 1U/PS,
- 22) wprowadzono korekty do projektu miejscowego planu wynikające z rozstrzygnięcia nadzorczego Wojewody Mazowieckiego,
- 23) ogłoszono o wyłożeniu projektu miejscowego planu do publicznego wglądu i wyłożono projekt wraz z prognozą oddziaływania na środowisko do publicznego wglądu w dniach 25.01.2023 r. do 15.02.2023 r. oraz zorganizowano w dniu 30.01.2023 r. dyskusję publiczną nad przyjętymi w projekcie miejscowego planu rozwiązaniami,
- 24) wyznaczono w ogłoszeniu termin, w którym osoby fizyczne i prawne oraz jednostki organizacyjne nieposiadające osobowości prawnej mogą wnosić uwagi dotyczące projektu planu miejscowego do dnia 01.03.2023 r.
- 25) do wyłożonego do publicznego wglądu projektu planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko wpłynęło 30 uwag łącznie,
- 26) rozpatrzono uwagi,
- 27) przedstawiono Radzie Gminy w Zakrzewie do uchwalenia projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru obrębu geodezyjnego Zdziechów, w gminie Zakrzew, powiat radomski, woj. mazowieckie – etap I.

Zgodnie z ustawą z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz ocenach oddziaływania na środowisko (tj. Dz. U. 2022 r. poz. 1029 z późn. zm.) uzyskano wymagane ww. ustawą uzgodnienia Regionalnej Dyrekcji Ochrony Środowiska oraz Państwowego Powiatowego Inspektora Sanitarnego, dotyczące zakresu i stopnia szczegółowości informacji wymaganych w prognozie oddziaływania na środowisko, sporządzonej do miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru obrębu geodezyjnego Zdziechów, w gminie Zakrzew, powiat radomski, woj. mazowieckie – etap I. Na podstawie tej ustawy Regionalny Dyrektor Ochrony Środowiska w Warszawie oraz Powiatowy Inspektor Sanitarny w Radomiu zaopiniowali pozytywnie projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wraz z prognozą oddziaływania na środowisko.

Biorąc pod uwagę powyższe, przedstawia się Radzie Gminy w Zakrzewie projekt uchwały w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru obrębu geodezyjnego Zdziechów, w gminie Zakrzew, powiat radomski, woj. mazowieckie – etap I. Plan miejscowy po uchwaleniu będzie stanowił należyłą podstawę formalną i merytoryczną do wydawania decyzji o pozwoleniu na budowę dla inwestycji projektowanych w jego obszarze.

W związku z powyższym, podjęcie uchwały jest uzasadnione.